

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL
LISTADO DE ESTADO

ESTADO No. **061**

Fecha: 28/07/2022

Página: **1**

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Folio	Cuad.
41001 40 03003 2018 00677	Ordinario	MERCASUR LTDA. EN REESTRUCTURACION	IVAN FLOREZ GOMEZ	Sentencia de Unica Instancia DECRETA RESOLUCION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y OTROS ORDENAMIENTOS.-	27/07/2022		1
41001 40 03003 2018 00828	Ordinario	MARIA DILCIA REINA OVIEDO	RAMIRO BAHAMON HERRERA	Sentencia de Unica Instancia DECRETA NULIDAD DE CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA Y EMITE OTROS ORDENAMIENTOS.-	27/07/2022		1

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 295 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO Y PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS
ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA **28/07/2022**, SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL
TERMINO LEGAL DE UN DIA SE DESFIJA EN LA MISMA A LAS 5:00 P.M.

SANDRA LILIANA ROJAS TELLEZ
SECRETARIO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE NEIVA

REFERENCIA:

Proceso: Verbal Sumario –Resolución de contrato-
Demandante: SOCIEDAD MERCASUR LTDA. EN LIQUIDACIÓN
Demandado: IVÁN FLÓREZ GÓMEZ
Providencia: Sentencia
Radicación: 41001-40-03-003-2018-00677-00

Neiva, veintisiete (27) de julio de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO.

Procede el despacho a proferir sentencia, dentro del proceso verbal - **resolución de contrato-**, instaurado por la **SOCIEDAD MERCASUR LTDA. EN REESTRUCTURACIÓN**, contra **IVÁN FLÓREZ GÓMEZ**.

Esta judicatura considera que con el material probatorio obrante al plenario es suficiente para así proceder, en concordancia con providencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia¹, conforme lo dispone el artículo 278 numeral 2° del Código General del Proceso, en concordancia con el inciso final del artículo 390 ibidem.

II. LA DEMANDA.

2.1. HECHOS:

1°. Mediante documento privado adiado 20 de noviembre de 2017, la Sociedad **MERCASUR LTDA. EN REESTRUCTURACIÓN** e **IVÁN FLÓREZ GÓMEZ**, celebraron contrato promesa de compraventa No. 03856P respecto del local comercial No. 0074 ubicado en la Central Minorista de Mercados de Neiva –Mercaneiva-, de la carrera 5 N° 38-61 Sur, cuyos linderos generales son: AL NORTE: en distancia de 4.00 mts. con local 0073 y muro medianero de altura 2.95 mts. AL ESTE: en distancia de 3.333 mts, con local 0060 y muro medianero de altura 5.50 mts. AL SUR: en distancia de 4.00 mts con local 0062 y muro medianero de altura 2.95 mts. AL OESTE: en distancia de 3.333 mts con zona de circulación común, espacio para refrigerador de longitud 1.40 mts, acceso libre de longitud 0.60 mts y mesan al medio de longitud 1.183 mts con altura de 0.80 mts. CENIT: cubierta común. NADIR: placa común de piso.

2°. Según lo estipulado en la Cláusula Quinta del Contrato “EL PRECIO Y LA FORMA DE PAGO” la suma que el promitente comprador se obligó a cancelar es la establecida en VEINTIDÓS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$22.000.000,00), a cancelar así:

¹ Sentencia de 27 de abril de 2020 Radicación No. 47001 22 13 000 2020 00006 01, M.P. Dr. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

- i.** Una CUOTA INICIAL por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.000.000,00), los cuales han sido cancelados según informe contable.
- ii.** La suma de DOCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.000.000,00) por concepto de saldo, serían cancelados mediante financiación directa con la Sociedad **Mercasur Ltda. en Reestructuración**, en un total de 24 cuotas mensuales sucesivas que variarían el 01 de enero de cada año en el porcentaje del IPC+1%, pagaderas los día veinte (20) de cada mes, iniciando en el mes de febrero del año 2008.

3°. El promitente comprador **IVÁN FLÓREZ GÓMEZ**, incumplió con las obligaciones de pago del saldo correspondiente al valor contratado para el local comercial Nro. 0074 prometido en venta, en la forma descrita y señalada en el Contrato de Promesa de Compraventa No. 0385P, tal como se consignó en la cláusula quinta del mencionado documento.

4°. El demandante **IVÁN FLÓREZ GÓMEZ**, ha efectuado abonos en total para el local comercial no. 0074, por la suma de DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.500.000.00), erogación económica, que no corresponden a lo acordado en el negocio jurídico celebrado entre las partes.

5°. **IVÁN FLÓREZ GÓMEZ** ostenta la tenencia del local comercial no. 0074 desde el 22 de noviembre de 2017, fecha desde la cual ha explotado económicamente el local mencionado para el expendio, venta y comercialización de carnes varias.

6°. El Contrato de Promesa de Compraventa contempla en la CLAUSULA DECIMA TERCERA: *“Terminación. Además de las causales de terminación pactadas a lo largo del presente contrato, este tendrá las siguientes causales de terminación: El incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el PROMITENTE COMPRADOR en el pago mensual pactado de acuerdo con el sistema y plazo de financiación escogido. En este evento se dará la aplicación a las disposiciones contractuales sobre arras y clausula plenamente/ expresamente consagradas en el presente contrato.”*

7°. En la CLAUSULA OCTAVA del documento contractual denominada ARRAS, se estableció: *“Si pasados sesenta días calendado de mora en el pago de las obligaciones a cargo del PROMITENTE COMPRADOR, este no cancela el saldo pendiente de capital e intereses, perderá las arras y la presente promesa quedará resuelta por mutuo acuerdo de las partes”*. Las ARRAS pactadas en el contrato corresponden al valor de la cuota inicial que se estimó en DIEZ MILLONES de PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 10.000.000.00).

8°. En la CLAUSULA DECIMA del documento contractual denominada INTERESES MORATORIOS, estableció: *“En caso de mora en el pago de las sumas correspondientes al precio de la venta EL PROMITENTE COMPRADOR pagara un interés igual a la tasa comercial más alta permitida por la ley, sin perjuicio de las acciones, derechos y pretensiones del PROMITENTE VENDEDOR”*.

9°. Ante el reiterado incumplimiento de los promitentes compradores de locales comerciales de la Central Minorista de Mercados de Neiva – **MERCANEIVA**, la empresa **MERCASUR LTDA. EN REESTRUCTURACIÓN**, ingresó en un grave receso económico y financiero, hasta el punto de verse a portas de la disolución y liquidación definitiva. Como medida de protección legal, la sociedad presentó solicitud ante la Superintendencia de Sociedades para que se le admitiera la celebración de un Acuerdo de Reestructuración Empresarial entre los acreedores internos y externos.

10°. El día 24 de octubre de 2005 fue aprobado por la Superintendencia de Sociedades el Acuerdo de Reestructuración Empresarial de **MERCASUR LTDA. EN REESTRUCTURACIÓN**, situación especial que fue informada, tal como lo dispone la Ley 550 de 1999, a la Cámara de Comercio de esta ciudad el 24 de octubre de 2005 bajo el No. 00000024 del libro XVIII tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal.

11°. Tal y como lo expresa la ley 550 de 1999, los Acuerdos de Reestructuración son de obligatorio cumplimiento para los intervinientes, así se desprende del contenido del Art. 34 que establece: “... los acuerdos de reestructuración celebrados en los términos previstos en la presente ley serán de obligatorio cumplimiento para el empresario o empresarios respectivos y para todos los acreedores internos y externos de la empresa, incluyendo a quienes no hayan participado en la negociación del acuerdo o que, habiéndolo hecho, no hayan consentido en él ...”. El 27 de junio de 2016, se inscribió en la Cámara de Comercio de Neiva, reforma del Acuerdo de Reestructuración de la Sociedad demandante dentro de esta causa verbal.

III. PRETENSIONES:

1ª. **DECLARAR** resuelto el contrato de compraventa No. 0385P celebrado el 20 de noviembre de 2017 entre **MERCASUR LTDA. EN REESTRUCTURACIÓN** e **IVÁN FLÓREZ GÓMEZ** por incumplimiento de las obligaciones a cargo del promitente comprador, en relación con el pago del precio del local comercial No. 0074 ubicado en la Central Minorista de Mercados de Neiva –Mercaneiva-, en la forma y plazo pactado en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa Nro. 0385P.

2ª. **ORDENAR** al demandado **IVÁN FLÓREZ GÓMEZ** la restitución del inmueble objeto de la Litis y al pago de perjuicios causados con ocasión de su incumplimiento, consecuentemente se le reconozcan los frutos civiles a partir de la fecha en que recibió el bien.

3ª. **DECLARAR** la pérdida de la reclamación del valor pagado por el demandado **IVÁN FLÓREZ GÓMEZ** por concepto de ARRAS tal como se estipuló en la cláusula 8ª del Contrato de Promesa de Compraventa No. 0385P, esto es, la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.000.000,00).

4ª. **CONDENAR** al demandado a pagar las costas y agencias en derecho que genere el proceso.

IV. ACTUACIÓN PROCESAL

Inicialmente, el libelo demandatorio fue admitido por auto calendarado 29 de octubre de 2018 (fol. 17), y notificado por aviso el demandado **IVÁN FLÓREZ GÓMEZ** el día 31/08/2019 (fol. 75), dejó vencer en silencio el término de que disponía para contestar la demanda y/o excepcionar. (fol. 67).

V. PROBLEMA JURÍDICO.

- *¿Debe declararse la resolución del contrato de promesa de compraventa No. 0385P suscrito por **MERCASUR LTDA. EN REESTRUCTURACIÓN** e **IVÁN FLÓREZ GÓMEZ** el 20 de noviembre de 2017?*

VI. CONSIDERACIONES.

El contrato de promesa, es aquél acuerdo o convención en virtud de la cual se hace una declaración de voluntad en la que se consiente en adquirir el compromiso de celebrar un trato contractual en un tiempo futuro, asumiendo una obligación o sometiéndose a cumplir un acto jurídico.

Consecuencia jurídica fundamental del Contrato de Promesa legalmente celebrado, es dar nacimiento recíprocamente a obligaciones de carácter personal a cargo de cada uno de los sujetos contratantes, que para el caso presente se denomina promitente comprador y promitente vendedor.

El efecto de las obligaciones contractuales está enmarcado por el principio, según el cual todo contrato legalmente celebrado conforme al ordenamiento jurídico es Ley para las partes y, solamente podrá invalidarse por acuerdo mutuo de voluntades o por disposición legal (Art. 1602 del C. C.).

En la ejecución de las prestaciones surgidas del contrato, es lineamiento fundamental y básico la regla según la cual, su ejecución deberá efectuarse de buena fe, obligando a todo lo pactado en su tenor literal en forma expresa, al igual que a las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación y a todo aquello que por Ley le es propia (Art. 1603 ibídem).

Nuestro ordenamiento jurídico ha consagrado a favor del contratante cumplido la condición resolutoria en relación con los contratos bilaterales, siempre y cuando su contraparte haya incumplido, ello podrá demandarse con o sin la indemnización por perjuicios. (Art. 1546 de la obra antes citada).

Igualmente, esta última normatividad consagra solicitar por parte del contratante cumplido, la acción de cumplimiento del contrato en contra del incumplido con la correspondiente indemnización de perjuicios por su inobservancia.

La doctrina y jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, tienen como condiciones esenciales para la viabilidad y procedencia de la acción resolutoria, la existencia de un contrato bilateral válido; el incumplimiento total o parcial por parte del demandado de obligaciones que para él generó el contrato y que el demandante, a su turno, haya cumplido las obligaciones que le impone la convención, o cuando menos se haya allanado a cumplirlas, en la forma y tiempo debidos, aspectos que se examinan y determinan a renglón seguido.

Inicialmente ha de indicarse, respecto al primer elemento de la acción resolutoria cual es la existencia de un contrato bilateral válido obrante a folios 7-10 del cuaderno principal, consistente en la promesa de compraventa relativo al Local N° 0385P, ubicado en la Central Minorista de Mercados de Neiva -MERCANEIVA LTDA.- celebrado entre **MERCASUR LTDA. EN REESTRUCTURACIÓN** e **IVÁN FLÓREZ GÓMEZ** -demandante y demandada-, se reputa perfectamente válido pues reúne los requisitos del Art. 1502 y Art. 89 de la Ley 153 de 1887; bilateral en razón a que se encuentran suscritos por las dos partes en litigio.

Respecto al segundo elemento de la acción, es decir, el incumplimiento de la demandada de su obligación del pago total del precio del inmueble, aspecto central mediante el cual **MERCASUR LTDA.**, encausa la demanda de resolución del negocio jurídico que estipula en el HECHO TERCERO en los siguientes términos: “...*El promitente comprador IVÁN FLÓREZ GÓMEZ, incumplió con las obligaciones de pagó del saldo correspondiente al valor contratado para el local comercial Nro. 0074 prometido en venta, en la forma descrita y señalada en el Contrato de Promesa de Compraventa No. 0385P, tal como se consignó en la cláusula quinta del mencionado documento...*”

Aunado a lo anterior, el demandado solo efectuó abonos en total para el valor convenido respecto del local comercial No. 0074, por la suma de DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.500.000.00), erogación económica, que no corresponden a lo acordado en el negocio jurídico celebrado entre las partes, según soportes de contabilidad que registra la sociedad, cuya autenticidad se presume, en tanto que no fueron materia de tacha.

Finalmente, respecto del último de los requisitos señalados para la prosperidad de la acción resolución solicitada, es decir, que el demandante haya cumplido a su turno las obligaciones que le impone la convención, el promitente vendedor adquirió las siguientes: **i)** concurrir a la Notaría a otorgar la escritura pública que perfeccionaría el contrato de promesa de compraventa y, **ii)** entregar materialmente el inmueble el 22 de noviembre de 2017 como en efecto ocurrió. Así lo establece lo establece el Contrato 0385P:

“CLÁUSULA SEXTA. ENTREGA DEL BIEN. *El PROMITENTE VENDEDOR realizará la entrega de inmueble en calidad de tenencia, por lo que el PROMITENTE COMPRADOR lo recibirá el 22 DE NOVIEMBRE DE 2017, razón por la cual será su obligación el pago*

de los impuestos y demás conceptos que haya generado pago de obligaciones, desde la fecha de recibo del mismo”.

De igual manera, en lo que respecta a las obligaciones del vendedor, específicamente la de concurrir a la Notaría a otorgar la escritura pública que perfeccionaría el contrato de promesa de compraventa, nótese que el mismo contrato en la CLÁUSULA OCTAVA estipula que, si pasados sesenta días calendario de mora en el pago de cualquiera de las obligaciones a cargo del PROMITENTE COMPRADOR, en este caso, de **IVÁN FLÓREZ GÓMEZ**, éste no cancela el saldo de capital e intereses como ocurrió en el sub-lite, perderá las ARRAS **y la presente promesa quedará resuelta por mutuo acuerdo de las partes**, es decir que la condición resolutoria opera de inmediato con el incumplimiento por parte del demandado, o lo que es mejor, se colige del negocio jurídico celebrado entre las partes que allí se pactó una resolución de mutuo acuerdo o lo que es mutuo disenso.

“CLÁUSULA OCTAVA. ARRAS. *Las partes han pactado como ARRAS el valor correspondiente al valor del traslado de dineros, estipulado en la cláusula QUINTA, RESPECTO A LAS CUALES REGIRÁ EN LOS ARTICULOS 1859 DEL Código Civil y 866 del código de comercio para el caso de que alguna de las partes decida retractarse del contrato, si las partes incumpliesen, dicho valor se imputará al precio total de la compraventa en el momento de firmarse la Escritura Pública correspondiente, si pasado sesenta días calendario de mora en el pago de cualquiera de las obligaciones a cargo del PROMITENTE COMPRADOR, este no cancela el saldo pendiente de capital e intereses, perderá las arras y la presente promesa quedará resuelta por mutuo acuerdo de las partes”.*

Al respecto, en Sentencia del Tribunal Superior Del Distrito Judicial -Sala Civil, BOGOTÁ, D. C., once (11) de marzo de dos mil ocho (2008), M.P. LIANA AIDA LIZARAZO V., indicó:

“OBLIGACIONES DEL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR. Ante todo, debe recalcarse tal como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, que la obligación específica que surge para las partes en el contrato de promesa, es la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la obligación al efecto estipulados; esto es que, la promesa sólo produce obligaciones de hacer, a más de las estipuladas en el mismo contrato.

En punto a la obligación del promitente vendedor de entregar el bien, en la cláusula décima tercera de la promesa de compraventa se estipuló que se haría en la fecha de firma de la escritura pública.

De otro lado para el comprador sus obligaciones se reducen al pago del precio en la forma establecida en la promesa y comparecer a la Notaría a recibir la escritura por la cual el vendedor le transfiere el dominio del inmueble. En la promesa arrimada con la demanda se estableció claramente el monto del precio como contraprestación de la cosa prometida en venta y los plazos en que dicho precio se pagaría. (Destaca el Juzgado).

9. LA CONDICIÓN RESOLUTORIA DE LOS CONTRATOS. De acuerdo con el artículo 1546 del Código Civil, en todo contrato va envuelta la condición resolutoria tácita, que resulta de la acción que tiene los contratantes de resolver el contrato celebrado o pedir su ejecución en ambos casos con indemnización de perjuicios. Pero, para que la pretensión prospere se requiere que quien la alega haya cumplido o se haya allanado a cumplir con las obligaciones que generó el contrato celebrado y el otro contratante no haya cumplido su parte. Establecido lo anterior se deducirá de ahí las prestaciones mutuas, la indemnización, etc., a que diere lugar la resolución.”

Así mismo, en Sentencia del Tribunal Superior Del Distrito Judicial De Bogotá - Sala Civil, Bogotá. D.C., diez (10) de diciembre de dos mil diez (2010). Magistrada ponente Nancy Esther Angulo Quiroz, señaló:

“DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA.

Sabido es, que en los contratos bilaterales válidamente celebrados va implícita la condición resolutoria tácita, en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, de acuerdo con las previsiones del art. 1546 del C.C., para cuya viabilidad, ha sostenido la jurisprudencia, se requiere la concurrencia de las siguientes condiciones:

- a) La existencia de un contrato bilateral válido.*
- b) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones que éste impone al demandado.*
- c) Que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las prestaciones a su cargo, en la forma y tiempo debidos.*

Como puede apreciarse, el legislador patrio estableció la acción contenida en el art. 1546 del C.C., a favor del contratante que cumplió con sus obligaciones, bien para obtener la resolución del negocio jurídico o instar por su cumplimiento, en donde con ocasión a la primera opción se destruye el contrato, con efecto retroactivo, es decir, se desatan todos los derechos y obligaciones que del vínculo bilateral emanan, volviendo las cosas al estado que tenían antes.”

Aspectos jurisprudenciales de fundamental importancia llevan al Juzgado a la conclusión de manera ineludible, que el demandado se desprendió por completo de la obligación a su cargo pactada en el Contrato Promesa de Compraventa, relativa al pago del Local N° 00747 prometido en venta, quien pese haberse notificado por aviso no contestó la demanda ni excepcionó de fondo (Expediente Virtual Archivo PDF Nro. 05), lo cual constituye a voces del Art. 97 del C. G. del Proceso, indicio grave en su contra, cual es, la presunción cierta de los hechos susceptibles de confesión que esboza el escrito demandatorio.

Así, pues, dado que no se presentó oposición alguna por parte del sujeto al cual se demanda la resolución del contrato, Sr **IVÁN FLÓREZ GÓMEZ**, bien sea por vía de excepción o por vía de reconvenición, cabe señalar que en este punto radica su aceptación tácita respecto de la

resolución del contrato, pues de lo contrario, el demandado hubiera alegado en su propio beneficio el incumplimiento del demandante en dicha obligación y, desde luego, dado el silencio que éste guardó a lo largo del proceso, se interpreta como el consentimiento tácito respecto de la terminación del contrato, de tal modo, que por efecto de las obligaciones a su cargo incumplidas, cual es la mora en el pago del precio convenido, se causa la resolución del contrato de promesa de venta del Local No. 0074 ubicado en la Central Minorista de Mercados de Neiva –MERCANEIVA-, cuya identificación quedó plasmada en el acápite de los hechos esta providencia.

De esta forma, bien predica **MERCASUR LTDA.**, en su propio beneficio el incumplimiento por parte de **IVÁN FLÓREZ GÓMEZ** de las obligaciones a su cargo, pues el acápite probatorio da fuerza, en cuanto, en efecto, tal como reza la demanda, es evidente que en su calidad de prometiende comprador incumplió su carga relativa al pago total del saldo del precio pactado por la compra del inmueble, tal como se estipuló en la cláusula TERCERA Y OCTAVA del contrato de promesa de compraventa.

De otro lado, en lo referente a las obligaciones a cargo de **MERCASUR LTDA.**, el acápite probatorio corrobora, que, en efecto, tal como reza la demanda es un hecho cierto y probado que cumplió el objeto del contrato relativo al proyecto de mercadeo de la Central Minorista de Mercados –MERCANEIVA-, que era lo ofrecido en venta respecto del Local en comento, como también con todas sus obligaciones derivadas del Contrato Promesa de Compraventa a que alude la demanda.

Ahora Bien, en lo que respecta a las pretensiones de la demanda tendientes a obtener la **Resolución del Contrato de Promesa de Compraventa** por incumplimiento en el pago ocasionado por el promitente comprador, el Art. 1930 del C.C., le confiere al vendedor promover cualquier acción tendiente a solicitar la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios, en el evento de haberse constituido el comprador en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo convenidos.

El **precio** es uno de los elementos esenciales del contrato de compraventa el cual se perfecciona según el Art. 1857 del C.C., por su característica de consensual, por el acuerdo en la cosa y en su importe.

Por consiguiente, si el precio falta el contrato no existe o degenera en otra clase de actos jurídicos; el precio es el objeto de la obligación del comprador y la causa de la obligación del vendedor. Así, que en este contrato el comprador se obliga a pagar por la cosa, el cual debe estar señalado en el contrato; si no hay certeza en el precio no hay contrato de compraventa, de suerte que este extremo del acto jurídico debe estar convenido por las partes.

La Doctrina se ha encargado de señalar los requisitos del precio: **a)** que consista en dinero o parte en dinero y parte en otra cosa; **b)** que sea determinado o fácilmente determinable y, **c)** que sea real y serio.

Corresponde al comprador acreditar el pago del precio, es decir, el cumplimiento de su obligación, porque la carga de la prueba corre para el que alega el hecho si el comprador pretende sostener que si pagó el precio o parte de él, y en este caso debe probarlo.

De conformidad con lo anotado, por ser el contrato de compraventa de la estirpe de los contratos bilaterales, en dicho negocio jurídico va implícita la condición resolutoria tácita, por lo que el fenómeno del incumplimiento por una de las partes de la obligación que le incumbe, coloca a la otra en la posición de poder solicitar la resolución de la convención de la compraventa, bien con apoyo del Art. 1546 que es una norma de índole general, bien con respaldo en las normas especiales que regula la resolución del contrato de compraventa, concretamente el Art. 1930 ya expuesto.

En consecuencia, vistas las nociones que anteceden y tras examinar el acápite probatorio cotejado con el escrito de demanda, el Juzgado considera que **MERCASUR LTDA. EN REESTRUCTURACIÓN**, en su condición de promitente vendedor, le asiste el derecho pleno a demandar la resolución del contrato por incumplimiento del promitente comprador en el pago total del precio pactado en lo que respecta al saldo financiado en 24 cuotas mensuales sucesivas, por lo cual, la pretensión incoada en la demanda es a todas luces procedente y así se resolverá, en tanto que demostró la constitución en mora por parte del comprador **IVÁN FLÓREZ GÓMEZ** conforme lo exige el Art. 1608 del C.C., normatividad que establece por regla general, que el deudor no queda constituido en mora sino a partir de la reconvencción efectuada por el acreedor y, porque demostró la situación de incumplimiento que le imputa, argumento que no contravirtió el demandado, no obstante la oportunidad probatoria otorgada, pues no basta poner en movimiento el aparato judicial sino darle a éste las herramientas jurídicas necesarias para decidir en derecho.

Por último, en cuanto a las otras pretensiones de la demandante relativas al reconocimiento de los frutos civiles a partir de la fecha en que el demandado recibió el bien y el pago de las Arras pactadas en la CLAUSULA OCTAVA en su beneficio y a cargo de la parte demandada, tenemos:

Las arras en sentido lato, contempladas en el Art. 1859 del C.C., consisten en la entrega de una cosa (generalmente dinero) por una de las partes a otra, en señal de un contrato que se celebra, y con uno de tres fines a saber: o de confirmar simplemente el contrato mismo, dándose así las arras como prueba simbólica o señal de la confirmación del contrato, caso en el cual se denominan "*simplemente confirmatorias*"; o de conformar el contrato y garantizar su ejecución, convirtiéndose entonces ellas en una estimación o liquidación anticipada de los perjuicios por el incumplimiento, supuesto en el cual se llaman "*arras confirmatorias penales*"; o de poder desistir del contrato cada una de las partes mediante la sanción de perderlas quien las ha dado o de tener que restituirlas dobladas quien las recibió, hipótesis que recibe el nombre de "*arras de retractación*".

En el primer caso, o sea el de las *arras simplemente confirmatorias*, si el contrato se realiza, las arras deben restituirse a quien las dio o imputarse a buena cuenta del precio y, si no se realiza, las arras deberán restituirse a quien las dio o imputarse a buena cuenta del precio y, si no aquel no se realiza, la parte inculpable tiene derecho a la indemnización de perjuicios mediante liquidación judicial.

En el segundo evento, es decir, el de las *arras confirmatorias penales*, la estipulación tiene caracteres de la cláusula penal, de la que sólo se diferencia en cuanto ésta no es como aquella prestación real y antelada. En ese caso, las partes pueden apartarse del compromiso contractual y, en caso de incumplimiento de una de ellas, la que las haya recibido, si no ha tenido culpa en la inexecución del contrato, puede elegir, como en la cláusula penal, entre el cumplimiento de éste o apropiarse de las arras. En cambio, la parte que lo incumple no puede, como en las arras de retractación, imponer a la otra uno u otro extremo.

Y en el tercero, o sea en las *arras de retractación*, la prenda se ha dado con la intención de ofrecer a cada una de las partes un medio de desistir del contrato sujetándose a la penalidad. Quien las ha entregado puede desligarse pagando el doble al otro contratante, cuando la prenda consiste en dinero, o si ésta consiste en otro objeto, restituyendo la cosa recibida más el equivalente de la misma cosa en dinero.

De conformidad con la doctrina esbozada, en el sub-examine es procedente dar aplicación a la CLAUSULA OCTAVA del contrato objeto de resolución titulado “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA No. 0385 P” en la forma y términos estipulados y, a la indemnización de perjuicios causados por el incumplimiento del demandado a favor de la parte demandante (Art. 283 y 284 del C. G. del Proceso). En cuanto a los frutos civiles no se reconocen por cuanto no fueron demostrados.

Por último, el Juzgado en aras de tasar las Agencias en Derecho, se servirá de los lineamientos impartidos por el Consejo Superior de la Judicatura en el literal B) “*En Única Instancia*” del numeral 1° del Art. 5° del Acuerdo No. PSAA16-10554 de fecha 05 de agosto de 2016, expedido por el C.S. de la J., tasándolas en la suma de **\$1.000.000,** las cuales serán incluidas en la liquidación de costas procesales.

Por lo anteriormente expuesto, el **Juzgado Tercero Civil Municipal de Neiva**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la Resolución del Contrato Promesa de Compraventa No. 0385P suscrito por **MERCASUR LTDA. EN REESTRUCTURACIÓN** e **IVÁN FLÓREZ GÓMEZ** el 20 de noviembre de 2017, dadas las consideraciones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado **IVÁN FLÓREZ GÓMEZ** restituir a favor de **MERCASUR LTDA. EN REESTRUCTURACIÓN**, el

Local Comercial N° 0074 ubicado en la Central Minorista de Mercados de Neiva MERCANEIVA.

TERCERO.- COMISIONAR al señor **ALCALDE DEL MUNICIPIO DE NEIVA**, para que dé cumplimiento a la restitución ordenada. Librese el correspondiente despacho comisorio. (Inciso 3 del Artículo 38 del C.G.P.)

CUARTO: DECRETAR la retención de las ARRAS pactadas en la CLÁUSULA OCTAVA del Contrato de Promesa de Compraventa, de conformidad con lo estipulado en el Art. 1859 del C. Civil.

QUINTO: CONDENAR en costas y perjuicios al demandado **IVÁN FLÓREZ GÓMEZ** Arts. 365-1 y 284 del C. G. del Proceso).

SEXTO: DENEGAR la pretensión relativa al pago de “FRUTOS CIVILES” a partir de la fecha en que el demandado **IVÁN FLÓREZ GÓMEZ** recibió el inmueble objeto de resolución, por ausencia total de prueba.

SÉPTIMO: FIJAR como agencias en derecho la suma de **\$1.000.000.**

NOTIFÍQUESE,


CARLOS ANDRÉS OCHOA MARTÍNEZ
Juez.-

Firmado Por:
Carlos Andres Ochoa Martinez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 003
Neiva - Huila

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: **a8c196fd57256b71daa5880aeb6c1bc87c3f63a6cbbc08df94b52548c4b4159b**

Documento generado en 27/07/2022 02:50:12 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE NEIVA

REFERENCIA:

Proceso: Verbal Sumario –Cumplimiento de contrato-
Demandante: MARÍA DILCIA REINA OVIEDO
Demandado: RAMIRO BAHAMÓN HERRERA Y ZORAIDA CORREA POLO
Providencia: Sentencia
Radicación: 41001-40-03-003-2018-00828-00

Neiva, veintisiete (27) de julio de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO.

Conforme lo dispuesto por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva –Sala Quinta de Decisión Civil, Familia, Laboral-, mediante fallo de tutela de 21 de julio de 2022¹, procede el despacho a proferir sentencia, dentro del proceso verbal –**cumplimiento de contrato**-, instaurado por **MARÍA DILCIA REINA OVIEDO**, contra **RAMIRO BAHAMÓN HERRERA Y ZORAIDA CORREA POLO**.

II. LA DEMANDA.

2.1. HECHOS:

1°. El 30 de septiembre de 2014, entre la señora **MARÍA DILCIA REINA OVIEDO**, en calidad de vendedora, y los señores **RAMIRO BAHAMÓN HERRERA y ZORAIDA CORREA POLO**, en calidad de compradores, se suscribió en Notaría y celebró el contrato de compraventa de la finca “El Porvenir”, ubicada en la vereda La Julia, Corregimiento de San Luis, Municipio de Neiva.

2°. La finca se vendió como cuerpo cierto, según el título de propiedad en cabeza de la vendedora, que contiene una extensión de 33 hectáreas como 800 M2, con cultivos de café, plátano y pastos, constando de una casa de habitación construida en ladrillo, techo de zinc, 2 habitaciones, corredor, cocina, lavadero y sanitario; cuenta con el respectivo servicio de energía eléctrica y de agua proveniente de acueducto propio, debidamente alindado.

3°. El valor del contrato de compraventa fue por la suma total de \$50.000.000, de los cuales los compradores pagaron a la vendedora, la suma de \$30.000.000, el 30 de septiembre de 2014, quedando un saldo de \$20.000.000, los cuales debían ser cancelados así: \$10.000.000, para el 27 de julio de 2015, y, \$10.000.000, para el 27 de julio de 2016.

4°. No obstante lo anterior, y como los demandados no pagaron los primeros \$10.000.000, el 27 de julio de 2015, se suscribió otro sí al contrato por las partes el 4 de agosto de 2015, y se convino que sean pagados el 27 de julio de 2016.

5°. En la cláusula quinta del contrato de compraventa en mención, se pactó como cláusula penal la suma de \$10.000.000, a cargo de quien incumpla cualquiera de las estipulaciones derivadas de ese acto jurídico.

¹ M.P. Dr. EDGAR ROBLES RAMÍREZ.

6°. Los señores **RAMIRO BAHAMÓN HERRERA y ZORAIDA CORREA POLO**, no pagaron el saldo de la obligación el 27 de julio de 2016, ni han querido pagar, a pesar de los requerimientos realizados por la demandante, razón por la cual incurre en la sanción pecuniaria de la cláusula penal.

7°. La señora **MARÍA DILCIA REINA OVIEDO**, realizó la entrega del predio a la fecha de la firma del contrato de compraventa, el 30 de septiembre de 2014, a los señores **RAMIRO BAHAMÓN HERRERA y ZORAIDA CORREA POLO**, libre de demandas civiles, embargos y a paz y salvo por todo concepto de impuestos.

8°. La señora **MARÍA DILCIA REINA OVIEDO**, ha conferido poder especial para actuar.

III. PRETENSIONES:

1^a. **DECLARAR** que entre la señora **MARÍA DILCIA REINA OVIEDO**, y los señores **RAMIRO BAHAMÓN HERRERA y ZORAIDA CORREA POLO**, se suscribió en Notaría y celebró el 30 de septiembre de 2014, un contrato de compraventa que recayó sobre la finca “El Porvenir”, ubicada en la vereda La Julia, Corregimiento de San Luis, Municipio de Neiva, por valor de \$50.000.000.

2^a. **DECLARAR** que los señores **RAMIRO BAHAMÓN HERRERA y ZORAIDA CORREA POLO**, **INCUMPLIERON** el contrato de compraventa suscrito en Notaría y celebrado el 30 de septiembre de 2014, en virtud de que no cancelaron el 27 de julio de 2016, el saldo del precio, es decir, la suma de \$20.000.000.

3^a. **CONDENAR** como consecuencia de la anterior declaración, a los señores **RAMIRO BAHAMÓN HERRERA y ZORAIDA CORREA POLO**, a pagar a favor de la señora **MARÍA DILCIA REINA OVIEDO**, las siguientes sumas de dinero:

- 3.1. El saldo del contrato, esto es, la suma de **\$20.000.000**.
- 3.2. Según la cláusula quinta del contrato, el valor de **\$10.000.000**, por concepto de cláusula penal.
- 3.3. Por los intereses legales de mora causados a partir del 28 de julio de 2016, sobre las sumas anteriores, y hasta que se realice el pago total de las obligaciones; suma que hasta la fecha de presentación de la demanda asciende al valor de **\$19.683.000**.

4^a. **CONDENAR** a los señores **RAMIRO BAHAMÓN HERRERA y ZORAIDA CORREA POLO**, a pagar las agencias en derecho y honorarios profesionales de conformidad al Acuerdo expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

5^a. **CONDENAR** a los señores **RAMIRO BAHAMÓN HERRERA y ZORAIDA CORREA POLO**, a pagar costas y gastos procesales, tales como copias, pólizas, diligencias de embargo y secuestro, etc., y todo tipo de gastos que tenga que asumir la demandante para el trámite de este proceso.

IV. ACTUACIÓN PROCESAL

Subsanadas la demanda, esta fue admitida por auto calendado el 18 de diciembre de 2018; el demandado **RAMIRO BAHAMÓN HERRERA** fue notificado personalmente el 8 de mayo de 2019; la demandada **ZORAIDA CORREA POLO** fue notificada personalmente el 9 de mayo de 2019; los demandados dejaron vencer en silencio el término que disponían para contestar la demanda; el 30 de agosto de 2021, se llevó a cabo la audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento, en la cual se dictó sentencia en la fecha; mediante fallo de tutela de

21 de julio de 2022, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva –Sala Quinta de Decisión Civil, Familia, Laboral-, dejó sin efectos la decisión y es por ello que en la fecha se proferirá la misma.

V. PROBLEMA JURÍDICO.

- *¿Debe declararse la resolución del contrato de promesa de compraventa de fecha el 29 de septiembre de 2014, celebrada por la señora **MARÍA DILCIA REINA OVIEDO** –promitente vendedora-, y los señores **RAMIRO BAHAMÓN HERRERA y ZORAIDA CORREA POLO** –promitentes compradores-, por incumplimiento de este última?*

VI. CONSIDERACIONES.

Enseña el artículo 1494 del Código Civil, las fuentes de las obligaciones, hallándose entre ellas, aquella que nace del acuerdo libre y espontáneo de voluntades entre dos o más personas, encaminado a producir los efectos jurídicos que el derecho les reconoce a tales convenciones, atendiendo a su modalidad y naturaleza.

En la celebración de un contrato existen circunstancias precedentes o concomitantes, que dan lugar a que el contrato presente diversas aristas, y esté viciado o no de existencia o inexistencia, o ineficacia jurídica que impide que éste produzca las consecuencias que en derecho se perseguían por los contratantes.

Se distingue en el estudio de los contratos como situaciones o sucesos precedentes o conexos, o concomitantes a la celebración de éste, el de la llamada inexistencia, nulidad, inoponibilidad, y el negocio denominado irregular o anormal, en tanto que existen otras circunstancias, procederes, actuaciones o conductas que se dan en la fase subsiguiente a la formación del contrato denominadas, causas sobrevivientes, tales como el mutuo consentimiento, el incumplimiento voluntario, incumplimiento involuntario y la exagerada o desmesurada onerosidad que dan lugar a la denominada resolución de los contratos.

La promesa de contrato es el convenio entre las partes contratantes a celebrar un negocio jurídico posterior, debido a la imposibilidad o voluntad de celebrarlo actualmente, advirtiéndose entonces que el objeto de la promesa es la celebración de dicho contrato, surgiendo de él una obligación de hacer. No es pues la promesa de celebrar un contrato un fin en sí misma considera, sino un medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto.

La finalidad económica de la promesa de celebrar un contrato le imprime a esta convención un carácter eminentemente provisional y transitorio. Por cuanto no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta entonces como de la propia esencia de dicho contrato.

A más de lo anterior, la promesa ofrece otros caracteres: es contrato preparatorio de orden general porque puede referirse a cualquiera otra convención; es solemne, porque está sujeto en su celebración a formalidades especiales; tiene su individualidad propia y si algo ofrece de excepcional ello obedece al modo imperativo como la ley exige la presencia de todos los elementos que lo configuran, desde luego que esos factores son de la esencia misma del contrato.

Esta figura está regulada en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que subrogara el artículo 1611 del Código Civil, según el cual:

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

“1ª) Que la promesa conste por escrito;

“2ª) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las Leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil;

“3ª) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;

“4ª) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

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

De la anterior definición, y conforme los requisitos dispuestos, se tiene que, establece la ley una solemnidad, que la promesa sea expresada a través de un escrito, es decir, que en principio no pueden existir promesas de contratos meramente verbales. Pese a que se citó en este en aquella norma el artículo 1511, en realidad se trata es del 1502 del Código Civil, luego lo que se exige es la presencia de los elementos o requisitos esenciales del contrato, o sea la capacidad, el consentimiento, el objeto lícito y la causa lícita. Es necesario que en la promesa se estipule una fecha para perfeccionar el contrato a que la promesa se refiere. Para que se cumpla esta exigencia, es necesario que tan sólo quede pendiente la solemnidad exigida para el contrato prometido, y en tratándose de bienes inmuebles es la suscripción de la escritura pública, pues como lo advierte el inciso 2º del artículo 1857 del Código Civil, la venta de bienes raíces no se reputa perfecta ante la ley mientras no se ha otorgado escritura pública.

Por su parte, el artículo 1546 del Código Civil establece:

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

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

Con el fin de que se declare la resolución de un contrato, se requiere la concurrencia de las siguientes condiciones: **a)** La existencia de un contrato bilateral válido; **b)** El incumplimiento total o parcial de las obligaciones que éste impone al demandado; y, **c)** Que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las prestaciones a su cargo, en la forma y tiempo debidos, de lo que se desprende que el legislador estableció la acción contenida en el artículo 1546 ibídem a favor del contratante que cumplió con sus obligaciones.

Acorde con lo anterior, es imprescindible abordar el examen del contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes, para determinar si está revestido de todas las formalidades legalmente establecidas por el legislador, en caso de que este examen sea superado, se abordaría el estudio de la pretensión resolutoria invocada en la demanda.

1. Que la promesa conste por escrito.

Conforme lo observado en el expediente el contrato de promesa de compraventa existe por escrito, así se acredita con el documento denominado “PROMESA DE COMPRAVENTA”, suscrito el 29 de septiembre de 2014, por la

señora **MARÍA DILCIA REINA OVIEDO**, como promitente vendedora, y los señores **RAMIRO BAHAMÓN HERRERA y ZORAIDA CORREA POLO**, como promitentes compradores; así como el llamado “**OTRO SI AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE FECHA 29-09-2014**”, de 27 de julio de 2015, celebrado por los aquí involucrados.

De esta manera, se cumple el primer requisito.

2. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos establecidos en el artículo 1511 (sic) del código civil.

Tal como lo expresó la Corporación, los promitentes contratantes son legalmente capaces y que su consentimiento no adolece de vicio, pues según las pruebas adosadas y sus dichos extraídos del escrito de demanda inicial, fue su intención celebrar dicho negocio jurídico, adicionalmente no existe prueba que el consentimiento dado por ellos se encuentre viciado por error, fuerza o dolo, o que el negocio recaiga sobre un objeto o causa ilícita, por lo que se puede aseverar que no se configura ninguna causal de ineficacia con referencia a los requisitos de valor del contrato que establecen los artículos 1502 y 1511 del Código Civil.

3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

Dentro del contrato objeto de este proceso, en la cláusula novena se dispuso:

NOVENA. ENTREGA: LA PROMITENTE VENDEDORA realiza la entrega del predio a la firma del presente documento y una vez recibido el valor correspondiente a la primera entrega que son \$30.000.000.

Parágrafo: Con la firma de este documento no acredita la titularidad del predio hasta tanto no se realice su respectiva escritura pública, el cual se hará al momento del pago total del valor de la venta.

La anterior cláusula a pesar que no determina una fecha cierta, establece una condición, cual es el pago, ya que una vez se presente éste por parte de los promitentes compradores, la promitente vendedora otorgará el documento público donde se otorgará la titularidad del bien negociado.

Al respecto la jurisprudencia ha dispuesto:

“La Escritura destinada a perfeccionar este negocio, será otorgada a más tardar dentro de sesenta (60) días contados a partir de fecha del presente documento, o antes, en la Notaría Catorce (14) de Bogotá...” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, 19 de julio de 2000, Exp. 5478, M.P. Manuel Ardila Velásquez), la Corte Suprema de justicia se pronunció al respecto de este pacto cronológico así: “Nótase in limine que las partes quisieron allanar el requisito de la regla tercera del artículo 89 de la ley 153 de 1887, sometiendo la obligación de contratar a la modalidad del plazo, cuestión que, por lo demás, obra indiscutida en el expediente. Ahora bien: un plazo no siempre se estipula del mismo modo; y no cabe duda que la forma más sencilla de expresarlo es señalando con toda exactitud un día venidero, hipótesis que en verdad arroja la más redonda certidumbre. Ciertamente que en el sub lite no ocurrió de esa manera, habida cuenta que, según lo transcrito, al decirse “dentro de los 60 días siguientes”, quedó establecido que para el

cumplimiento de la promesa se disponía, no de un solo día, sino de los varios comprendidos en ese intervalo.

“De esta circunstancia, empero, no se sigue que se eche de menos la estipulación de un plazo apto en la promesa. Allí, en verdad, no existe ambigüedad alguna para precisar el momento exacto en que la promesa se tornaba definitivamente imperiosa para ambos contratantes.

“Es evidente: la equivocidad o indeterminación que pudiera verse en el hecho de que realmente no haya un sólo día apto para el cumplimiento, no trasciende los confines de una mera apariencia. Las tinieblas que con apoyo en ello quisieran esparcirse disiparíanse con solo reparar en que el todo es que hay un límite en que no es del resorte de las partes concurrir a la notaría cuando lo prefieran, porque a la sazón ya es forzoso hacerlo, si es que desde luego no se quiere caer en incumplimiento: trátase del último día del citado interregno. No en vano se valieron las partes de la expresión “a más tardar”, con el añadido “o antes”.

“De este modo, entiéndese que lo que acontece con cláusulas semejantes es que la escritura objeto de promisión bien puede correrse un día cualquiera que esté comprendido en dicho intersticio; caso en el cual se supone que las partes obran dentro de una completa armonía de pareceres; pero si definitivamente no ha sido posible lograrlo por cualquier circunstancia (entre éstas se cuenta obviamente la de que no se pusieran de acuerdo), adviene el plazo fatal que excluye el obrar antojadizo de los contratantes, que lo es, según viene de notarse, el último día del intervalo.

“Es apodíctico, pues, que a la celebración de la promesa sí quedó determinada la época en que se concluiría el negocio prometido.

“Así las cosas, cuando el tribunal creyó que tal cláusula, en vez de fijar el tiempo en que se correría la escritura pública, arrojaba una fatal incertidumbre al respecto, la contempló equivocadamente, deduciendo de su contenido una conclusión atribuible a error de hecho en casación, pues de ese modo resultó quebrantando el derecho material pertinente, lo cual impone que sea casado su fallo y dictado el que ha de sustituirlo.”²

Aunque en la promesa en estudio, se hubiese establecido un plazo suspensivo de largo tiempo sucesivo o plazo suspensivo no fijo, es aplicable a ella lo dicho jurisprudencialmente y, por tanto, no podría afirmarse que no se cumplió con el requisito de establecer una época cierta para la realización del contrato prometido. Es decir, el pacto del plazo contenido en el parágrafo de la cláusula 9 de la promesa, no es generador de la señalada invalidez.

4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

En la “PROMESA DE COMPRAVENTA” no se estableció, señaló o determinó la cual se llevaría a cabo la suscripción de la escritura pública, contentiva del contrato de compraventa sobre el bien inmueble objeto del mismo.

Es así como la Corte Suprema de Justicia, se ha referido a este requisito:

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, 19 de julio de 2000, Exp. 5478, M.P. MANUEL ARDILA VELÁSQUEZ.

“El contrato de promesa de compravender un inmueble implica para ambas partes la obligación de cumplir la solemnidad indispensable para la validez del contrato prometido, a saber, el otorgamiento de la escritura pública. ¿Ante quién? Ante uno cualquiera de los cientos de notarios que hay en el país. De lo dicho se infiere que no siendo necesario que el instrumento público se otorgue específicamente ante un notario determinado, es indispensable que en el contrato de promesa se estipule ante cual ha de firmarse la escritura. ¿Qué ocurre entonces, cuando no se ha estipulado la notaria ante la cual se ha de otorgar?, la falta de señalamiento del lugar en donde debe verificarse el pago de la obligación de hacer que recíprocamente contrajeron los contratantes está prevista en el Código Civil, artículo 1646, en el sentido de que se hará en el domicilio del deudor. En consecuencia, como el domicilio es una institución en virtud de la cual la ley considera residenciada a las personas en aquel municipio en donde se configuran la diferentes especies de domicilios para ciertos efectos legales, como la determinación del fuero general de las personas y el lugar en donde deben cumplirse las obligaciones a falta de estipulación de los contratantes, ha de entenderse que cuando ambas partes contratantes tienen un mismo domicilio, sin lugar a dudas es allí en donde deben cumplir sus obligaciones. Corolario de lo anterior es que, en el supuesto de la coincidencia domiciliaria de las dos partes prometientes, el pago de la obligación de hacer consistente en el otorgamiento de la escritura debe hacerse en el municipio en que ambas están domiciliadas, siempre que allí exista notaría. No habiendo notario en tal municipio, el lugar del pago queda indeterminado, sin que sea dable predicar que el lugar del pago es el del notario de otro municipio cabecera del círculo notarial, por cuanto, se repite, la noción de domicilio siempre está referida exclusivamente al municipio. Es así que las dos partes que suscribieron el contrato de promesa de compraventa eran vecinas de Saladoblanco; es así que las dos partes que suscribieron el contrato de promesa no estipularon en dónde debía otorgarse la escritura pública; y, finalmente es así que en Salado Blanco no hay notaría, luego de conformidad con las premisas que anteceden hay que concluir que no se determinó en el contrato la manera de solemnizar la prometida compraventa, circunstancia que de conformidad con todo lo anterior lleva a la conclusión de que el contrato adolece de una falla que a la luz del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 es causal de nulidad absoluta.”³

De acuerdo con la demanda, el domicilio de los promitentes vendedores y compradores es la ciudad de Neiva (Huila) y que es un hecho notorio que, en esta ciudad, existen cinco (5) notarías, por consiguiente, la ausencia de estipulación de en cuál de ellas, se debía cumplir con la obligación recíproca de hacer (suscribir un documento) es causal de invalidez de tal promesa.

Lo anterior pone de presente, que el contrato de promesa de compraventa no cumple con las formalidades prescritas legalmente y, por tanto, adolece de nulidad absoluta, toda vez que, conforme dispone el artículo 1741 del Código Civil, la ausencia de uno o más de los mencionados requisitos es causal de nulidad absoluta del contrato, pues reza su inciso primero que: *“la nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos*

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 08 de septiembre de 1982, M.P. JORGE SALCEDO SEGURA, reiterada en Sentencia de 19 de julio de 2000, Exp. 5478, M.P. MANUEL ARDILA VELÁSQUEZ.

o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas...”.

Al efecto, establece el artículo 1742 del Código Civil, 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”.*

Sobre la oficiosidad de la decisión que acaba de anunciarse, bueno es recordar que:

*“La previsión legal en comentario consagra una aplicación particular del principio inquisitivo, en tanto autoriza la oficiosidad del juez, atribución cuya justificación se halla en el fundamento mismo de tal especie de nulidad, establecida como se sabe en interés de la moral, el orden público y el respeto debido a las normas de carácter imperativo, postulados cuya protección no puede quedar sometida exclusivamente a la iniciativa particular, como ocurriría si el aniquilamiento de los negocios jurídicos que los contrarían sólo pudiese declararse a ruego suyo. Empero, como desde antaño lo ha venido exponiendo la doctrina de la Corte, ese poder excepcional que al fin de cuentas comporta un control de legalidad en torno a la actividad negocial, está sujeto o limitado por los condicionamientos que la propia norma consagra y que la Corporación ha identificado así: ‘... 1ª. Que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto o contrato, es decir, que a la vez que el instrumento pruebe la celebración del acto o contrato, demuestre o ponga de bulto por sí solo los elementos que configuran el vicio determinante de la nulidad absoluta; 2ª. Que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derecho u obligaciones para las partes; y 3ª. Que al pleito concurren, en calidad de partes, las personas que intervinieron en la celebración de aquél o sus causahabientes, en guarda del principio general que enseña que la declaración de nulidad de un acto o contrato en su totalidad no puede pronunciarse sino con audiencia de todos los que lo celebraron”.*⁴

Como se apreció, se cumplen los presupuestos para la declaratoria de nulidad oficiosa de la *“PROMESA DE COMPRAVENTA”* de 30 de septiembre de 2014, celebrada entre la señora **MARÍA DILCIA REINA OVIEDO**, como promitente vendedora, y los señores **RAMIRO BAHAMÓN HERRERA y ZORAIDA CORREA POLO**, como promitentes compradores.

Se declarará de oficio la nulidad del negocio jurídico de acuerdo con lo señalado. Ahora bien, como la promesa de compraventa no reunió los requisitos que la ley le señala para que pueda generar obligaciones entre sus contratantes, o lo que es lo mismo, el contrato de promesa al encontrarse afectado de nulidad y no ser ya fuente de obligaciones, impone que las cosas vuelvan al estado anterior a su realización con la observancia de las **prestaciones mutuas** que permitan mantener la equidad en los contratantes. Así lo dispone el artículo 1746 del Código Civil:

“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 11 de marzo de 2004, Exp No. 7582.

“En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.”

Restituciones mutuas a cargo de la demandante MARIA DILCIA REINA OVIEDO.

En el documento jurídico celebrado se consignó:

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio de la finca prometida en venta es la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000.00) M/CTE, pagaderos de la siguiente manera: TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) M/CTE, de contado a la firma del presente contrato, la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) M/CTE, para el día 27 de julio de 2015 y la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) M/CTE, para el día 27 de julio de 2016.

En el interrogatorio de parte realizado por el despacho, la señora **MARÍA DILCIA REINA OVIEDO**, expresa: “hicimos negocio con el señor RAMIRO BAHAMON el 29 de septiembre del 2014, por un valor de \$50.000.000; él fue a verla, él la visitó antes de que él nos diera la plata; él nos dio \$30.000.000.”

En este orden de ideas, la señora **MARÍA DILCIA REINA OVIEDO** deberá devolver a los demandados **RAMIRO BAHAMÓN HERRERA y ZORAIDA CORREA POLO**, la suma de \$30.000.000, la cual debe indexarse en los términos ordenados por la jurisprudencia para estos casos:

Se indexará desde la fecha en que fue desembolsado, hasta que se produzca su pago total, atendiendo la variación porcentual anual del índice de precios al consumidor (IPC) que certifique el DANE, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$V_p = V_h \frac{\text{Índice final}}{\text{Índice inicial}}$$

V_p , es el valor presente por establecerse; V_h , es el valor histórico a indexar (\$30.000.000); *Índice final*, es el índice final de precios al consumidor (IPC), que en este caso corresponde al del mes de junio de 2022, dado que, a la fecha, es el último indicador certificado; e, *Índice inicial*, es el IPC inicial (septiembre de 2014).

$$V_p = V_h \times \frac{\text{IPC final (junio de 2022)}}{\text{IPC inicial (septiembre de 2014)}}$$

$$V_p = (30.000.000) \frac{119,31}{82,01}$$

$$V_p = \mathbf{\$43.500.000.}$$

Así las cosas, corresponde a la señora **MARIA DILCIA REINA OVIEDO**, restituir a los demandados, la suma de **\$43.500.000.**

Restituciones mutuas a cargo de los demandados RAMIRO BAHAMÓN HERRERA y ZORAIDA CORREA POLO.

En la “PROMESA DE COMPRAVENTA”, en la cláusula novena se dispuso:

NOVENA. ENTREGA: LA PROMITENTE VENDEDORA realiza la entrega del predio a la firma del presente documento y una vez recibido el valor correspondiente a la primera entrega que son \$30.000.000.

Como quiera que el bien fue entregado, los demandados **RAMIRO BAHAMÓN HERRERA y ZORAIDA CORREA POLO**, deberán restituir a la demandante el bien inmueble, finca “El Porvenir”, ubicada en la vereda La Julia, Corregimiento de San Luis, Municipio de Neiva, con folio de matrícula No. 200-6228, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, en virtud de la frustrada promesa de compraventa.

De conformidad con el artículo 964 del Código Civil, el poseedor deberá restituir los frutos que “*hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad*” el bien a restituir. Nada impide que esos frutos se calculen tomando en consideración lo que hubiera podido percibir el inmueble por concepto de arrendamientos y de acuerdo con las pautas legales que rigen la materia.

Desde esta óptica, y en consideración a que dichos beneficios económicos, cual los describió la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 8 de agosto de 2011, Expediente 6182, son entendidos como “*el producido del bien en disputa relacionado con los paralelos gastos ordinarios de producción que son aquellos en que habría incurrido cualquiera persona para obtenerlos*”, el despacho tomará como punto de partida de los cálculos a que hay lugar, las disposiciones de la Ley 820 de 2003 (Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana), esto por cuanto el provecho razonable que puede obtenerse de un inmueble con las características del que es objeto de este litigio, podría provenir, bajo una administración medianamente diligente, de su arrendamiento.

El artículo 18 de la referida codificación impone como tope del canon respectivo, “*el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo*”, y asimismo establece que “*la estimación comercial (...) no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente*”, a lo que se suma que el canon 20 ibídem señala que “*Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior*”.

Se calcularán los frutos que se habrían causado desde que los demandados ostentan los bienes objeto de este proceso (30 de septiembre de 2014) hasta la época en que se profiere la presente decisión (julio de 2022).

No se tomará en consideración para el cálculo de rigor la fecha en que la parte opositora se notificó del auto admisorio de la demanda según lo que dispone el artículo 964 del Código Civil, por cuanto como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia “*se haría nugatorio el efecto general y propio de toda declaración de nulidad, y desde luego, de la de fenómenos afines, cual es el de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo*”.⁵

⁵ Corte Suprema de Justicia, SC5235-2018 de 4 de diciembre de 2018, M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO.

El despacho se apoyará principalmente en el avalúo catastral del año 2022, que corresponde a \$14.984.000, tal como se aprecia del archivo XX que da respuesta a la prueba decretada de oficio.

Con dicha orientación, se asume, en esta oportunidad, que el canon de arrendamiento para la presente anualidad corresponde a la cifra mensual de \$149.840 (1% del avalúo catastral al que se hizo alusión).

Por cuanto la cifra así deducida corresponde al valor del canon mensual de arrendamiento correspondiente al año 2022, el despacho obtendrá el valor de la renta para los años 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021, restando al monto del canon calculado para el año 2022 (\$149.840), la variación porcentual del IPC de los años anteriores.

Cánones 2022:

\$149.840 x 7 = **\$1.048.880.**

Subtotal año 2022 = \$1.048.880.

Cánones 2021:

\$149.840 (1.61%⁶) / 100 = \$2.412.

\$149.840 - 2.412 = \$147.428

\$147.428 x 12 = **\$1.769.136.**

Subtotal año 2021 = \$1.769.136.

Cánones 2020:

\$147.428 (3.80%⁷) / 100 = \$5.602.

\$147.428 - 5.602 = \$141.826

\$141.826 x 12 = **\$1.701.912.**

Subtotal año 2020 = \$1.701.912.

Cánones 2019:

\$141.826 (3.18%⁸) / 100 = \$4.510.

\$141.826 - 4.510 = \$137.316

\$137.316 x 12 = **\$1.647.792.**

Subtotal año 2019 = \$1.647.792.

Cánones 2018:

\$137.316 (4.09%⁹) / 100 = \$5.616.

\$137.316 - 5.616 = \$131.700

\$131.700 x 12 = **\$1.580.400.**

Subtotal año 2018 = \$1.580.400.

Cánones 2017:

\$131.700 (5.75%¹⁰) / 100 = \$7.572.

\$131.700 - 7.572 = \$124.128

\$124.128 x 12 = **\$1.489.536.**

Subtotal año 2017 = \$1.489.536.

Cánones 2016:

\$124.128 (6.77%¹¹) / 100 = \$8.403.

\$124.128 - 8.403 = \$115.725

⁶ Variación del IPC que aplicó para los aumentos de los cánones de arrendamiento del año 2021.

⁷ Variación del IPC que aplicó para los aumentos de los cánones de arrendamiento del año 2020.

⁸ Variación del IPC que aplicó para los aumentos de los cánones de arrendamiento del año 2019.

⁹ Variación del IPC que aplicó para los aumentos de los cánones de arrendamiento del año 2018.

¹⁰ Variación del IPC que aplicó para los aumentos de los cánones de arrendamiento del año 2017.

¹¹ Variación del IPC que aplicó para los aumentos de los cánones de arrendamiento del año 2016.

\$115.725 x 12 = **\$1.388.700.**
Subtotal año 2016 = \$1.388.700.

Cánones 2015:

\$115.725 (3.66%¹²) / 100 = \$4.235.
\$115.725 - 4.235 = \$111.490
\$111.490 x 12 = **\$1.337.880.**
Subtotal año 2015 = \$1.337.880.

Cánones 2014:

\$111.490 (1.94%¹³) / 100 = \$2.162.
\$111.490 - 2.162 = \$109.328
\$109.328 x 3 = **\$327.984.**
Subtotal año 2014 = \$327.984.

Hechos los cálculos de rigor, los frutos que han de pagar los demandados **RAMIRO BAHAMÓN HERRERA y ZORAIDA CORREA POLO**, a la demandante, ascienden a **\$12.292.220.**

La misma metodología se aplicará, de ser el caso, para los meses subsiguientes al proferimiento de esta providencia, hasta que se restituya el inmueble.

No hay lugar a condena en costas en ninguna de las instancias, porque de acuerdo con la decisión adoptada, no es factible predicar que alguna de las partes haya resultado vencida en el proceso.

Finalmente, se dispondrá cancelar la inscripción de la demanda, ordenada dentro de las presentes actuaciones.

Por lo anteriormente expuesto, el **Juzgado Tercero Civil Municipal de Neiva**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, conforme las anteriores consideraciones.

SEGUNDO: DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA de la promesa de contrato de compraventa de fecha el 29 de septiembre de 2014, celebrada por la señora **MARÍA DILCIA REINA OVIEDO** -promitente vendedora-, y los señores **RAMIRO BAHAMÓN HERRERA y ZORAIDA CORREA POLO** -promitentes compradores-, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

TERCERO: ORDENAR a los demandados **RAMIRO BAHAMÓN HERRERA y ZORAIDA CORREA POLO**, **restituir** a la demandante **MARÍA DILCIA REINA OVIEDO**, el bien inmueble, finca "El Porvenir", ubicada en la vereda La Julia, Corregimiento de San Luis, Municipio de Neiva, con folio de matrícula No. 200-6228, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. En la misma oportunidad, **cancelarán** al demandante como frutos civiles, la suma de **\$12.292.220**, que se actualizará hasta la fecha en que se realice su pago.

¹² Variación del IPC que aplicó para los aumentos de los cánones de arrendamiento del año 2015.

¹³ Variación del IPC que aplicó para los aumentos de los cánones de arrendamiento del año 2014.

CUARTO.- COMISIONAR al señor **ALCALDE DEL MUNICIPIO DE NEIVA**, para que dé cumplimiento a la restitución ordenada. Librese el correspondiente despacho comisorio (inciso 3° artículo 38 del C.G.P.)

QUINTO: ORDENAR a la demandante **MARÍA DILCIA REINA OVIEDO**, **restituir** a los demandados **RAMIRO BAHAMÓN HERRERA y ZORAIDA CORREA POLO**, la suma indexada de **\$43.500.000**.

SEXTO: ORDENAR que las restituciones dispuestas en esta sentencia deberán hacerse dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, y de no producirse el pago en el plazo indicado, empezarán a causarse intereses legales (artículo 1617 C.C.).

SÉPTIMO: ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda realizada en el folio de matrícula inmobiliaria No. **200-6228** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

OCTAVO: SIN COSTAS en ninguna de las instancias, por lo expuesto en precedencia.

NOTIFÍQUESE,


CARLOS ANDRÉS OCHOA MARTÍNEZ
Juez.-

Firmado Por:
Carlos Andres Ochoa Martinez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 003
Neiva - Huila

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: **c05faf22774b205a82d1efc6d7e58e39a4ff65424d2040c44efd5d793b24581**

Documento generado en 27/07/2022 03:06:04 PM

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