



Consejo Superior
de la Judicatura

**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
MOMPOX - BOLIVAR**

-
SENTENCIA CIVIL 004

PROCESO: VERBAL (RESOLUCIÓN DE CONTRATO - RECONVENCIÓN)

DEMANDANTE: MIGUEL ANGEL PALOMINO MEJIA

DEMANDADO: JAIME ALFONSO VERGARA PALOMINO

RADICADO No. 13468408900120180035900

Mompós - Bolívar, treinta (30) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Procede el Despacho a proferir decisión de instancia en el proceso de la referencia, previos los siguientes:

ANTECEDENTES

MIGUEL ANGEL PALOMINO MEJIA, a través de apoderado judicial, presentó demanda declarativa de resolución de contrato contraventa de inmueble contra JAIME ALFONSO VERGARA PALOMINO, para que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se acojan las siguientes pretensiones, las cuales se transcriben:

- 1) Que se declare resuelto el contrato de compraventa celebrado entre los señores Miguel Angel Palomino Mejia, como vendedor y Jaime Alfonso Vergara Palomino, como comprador, por no haberse cancelado el precio al vencimiento del plazo pactado, contrato contenido en la Promesa de Compraventa suscrito el 14 de julio de 2015 en la ciudad de Mompós.
- 2) Como consecuencia de lo anterior, se restituya al señor señores Miguel Ángel Palomino Mejía; por parte del demandado Jaime Alfonso Vergara Palomino, el bien inmueble prometido en venta.
- 3) Que se condene al demandado a pagar al demandante el valor de los frutos civiles y naturales producidos* por el inmueble objeto de la restitución, tanto los dejados de percibir como aquellos que hubiera podido producir el inmueble durante todo el tiempo que estuvo en poder del demandado.
- 4) Que se condene al demandado a pagar al demandante el valor de los perjuicios sufridos por mi poderdante en virtud del incumplimiento, así como la cláusula penal establecida en el contrato.
- 5) Que se condene al demandado, en caso de que el comprador pudiera hacer subsistir el contrato pagando el precio dentro de un término máximo de gracia de 24 horas, contados desde el día hábil siguiente a la notificación de la demanda, al pago de los intereses corrientes de esa suma, durante el retardo, en favor del demandante.

Como fundamento de sus pretensiones, la parte demandante adujo los hechos que a continuación se resumen:



Consejo Superior
de la Judicatura

**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
MOMPOX - BOLIVAR**

Que el demandantes como promitente vendedor y el Demandado como promitente comprador, celebraron promesa de compraventa sobre el bien inmueble: identificado con la cédula catastral No. 01-00-207-003-000-01 y Matricula Inmobiliaria No 065-17906, denominado Lote 64 de la Manzana "E" Ubicado en la Carrera 6 No 38-09 Barrio La Granja de Mompós, alinderado de la siguiente manera: Norte, linda con vía peatonal del mismo barrio la Granja y mide. siete (7.00) metros; Sur, linda con lote sesenta y siete (67) y mide siete (7.00) metros; Este, linda con lote sesenta y tres (63) y mide catorce (14.00) metros; Oeste, linda con el lote sesenta y cinco (65) y mide catorce (14.00) metros. El inmueble tiene un área superficial de noventa y ocho (98.00) metros cuadrados (M2).

Que se pactó como precio la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) los cuales serían pagados de la siguiente manera: 1) DOS MILLONES DE PESOS (2.000.000) a la firma del presente contrato; 2) DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (18.000.000) en el trascurso de 2 años y medios desde la firma del presente contrato, es decir, diciembre de 2017.

Que, a la fecha de presentación de la demanda, los demandantes han cancelado a favor del promitente vendedor la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000), quedando un saldo pendiente de DIECISEIS MILLONES DE PESOS (\$16.000.000).

Notificado por conducta concluyente del auto admisorio de la demanda (8 de agosto de 2019) loa referidos demandados, contestaron oportunamente la demanda, oponiéndose parcialmente a los hechos y total respecto de las pretensiones de la demanda, promoviendo además como excepciones de mérito el incumplimiento por la parte actora en la inejecución del negocio jurídico prometido en venta y la nulidad de la promesa de compraventa por vicios de fondo, sustentadas conforme allí se expone.

Igualmente, la aludida pasiva oportunamente presenta demanda de reconvencción en contra del demandante inicial, en el que se solicita se hagan las siguientes declaraciones:

Que se decrete judicialmente la Nulidad de la Promesa de Compraventa a que se contrae la presente Demanda de Reconvencción, por los vicios de fondo enunciados, con el consecuente pago de perjuicios e indemnizaciones, y que, en caso de oposición se condene en costas a la parte reconvenida.

Las anteriores pretensiones se basan en los siguientes hechos

Que el Demandante en reconvencción como promitente comprador y el Demandado en reconvencción como promitente vendedor, celebraron promesa de compraventa sobre el bien inmueble mencionado en párrafos anteriores.



JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL MOMPOX - BOLIVAR

*Consejo Superior
de la Judicatura*

Que el señor MIGUEL ANGEL PALOMINO MEJIA, actuaba en representación de los señores BARTHA PALOMINO BARAJAS, YANNA PALOMINO BARAJAS, MIGUEL PALOMINO AVILA, YESIKA MARIA PALOMINO, para suscribir el referido contrato de promesa de compraventa, sin embargo, alega el demandante en reconvencción que este, no contaba con el poder legalmente conferido por dos de sus representados, comprometiéndose a aportarlos, sin embargo, nunca incumplió

Manifiesta que alcanzo a entregar CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000) a la señora BARTHA PALOMINO BARAJAS, YANNA PALOMINO BARAJAS, que en varias oportunidades requirió al demandado en reconvencción para que aportara los poderes, por lo que alega que el incumplimiento es originado el otro extremo, por último, algo que recibió el bien inmueble en obra negra, que durante cinco (5) años en los que ha permanecido en el inmueble a realizado mejoras que estima en \$5.6472.160 pesos.

Admitida la demanda de reconvencción a través de auto del 24 de mayo de 2019, notificado por estado al demandado (art. 301 del CGP), aquel presento como excepciones de mérito (i) carencia de la acción, (ii) falta de derecho y (iii) oscuridad de la demanda.

Vencido el termino de traslado de las excepciones y agotadas las audiencias orales previstas en los arts. 372 y 373 del CGP, culminando la etapa de juzgamiento con el anuncio del sentido del fallo, explicando de manera concreta las razones para proceder de esa manera, y condenando ahora en esta decisión escrita lo allí expuesto.

PRUEBAS RECAUDADAS

Obran en el expediente las siguientes pruebas:

- 1- Promesa de Compraventa del inmueble identificado con la cédula catastral No. 01-00-207-003-000-01 y Matricula Inmobiliaria No 065-17906, denominado Lote 64 de la Manzana "E" Ubicado en la Carrera 6 No 38-09 Barrio La Granja de Mompós (fl 8 a 10 del PDF 01 de este Expediente digital).
- 2- Fotocopias de Pagos realizados, los días 14 de julio de 2015 por \$90.000 noventa mil pesos moneda legal vigente; el 21 de julio de 2015 por el valor de \$2,000,000 dos millones de pesos moneda legal vigente; 28 de julio de 2015 por el valor de \$1.000.000 un millón de pesos moneda legal vigente; 28 de julio de 2015 por el valor de \$800.000 ochocientos mil pesos moneda legal vigente; 28 de julio de 2015 por el valor 239.000 doscientos treinta y nueve mil pesos moneda legal vigente
- 3- Certificado de Tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 065-17906.
- 4- Copia de paz y salvo firmada por TANNA MARITZA PALOMINO BARAJAS Y la señora BERTHA YANETH PALOMINO BARAJAS.

CONSIDERACIONES



Consejo Superior
de la Judicatura

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL MOMPOX - BOLIVAR

PRESUPUESTOS PROCESALES

Sea lo primero advertir que en el presente asunto, sumado a que no se observa la presencia de un vicio que pueda invalidar lo actuado, aparecen cumplidos igualmente los denominados presupuestos procesales, como son: CAPACIDAD PARA ser parte NATURAL en todos los sujetos procesales, al igual que la capacidad procesal en las partes, por cuanto han acudido de manera directa al proceso por lo que se presumen capaces y a través de sus respectivos apoderados, precisándose que en la demanda de pertenencia propuesta en reconvención, las personas inciertas o con derecho a intervenir en este proceso, quienes también intervienen como extremo pasivo en esta clase de procesos, fueron debidamente notificadas, igualmente se observan los requisitos de DEMANDA EN FORMA Y COMPETENCIA DEL JUEZ.

PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde al Despacho determinar si en el caso concreto se hallan acreditado el cumplimiento o allanamiento a cumplir por la parte demandante como fundamento de su solicitud de resolución de contrato, o si por el contrario no obra material suficiente de esto, por lo cual deberá negarse las pretensiones elevadas por la actora.

MARCO TEÓRICO

RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. -

Para la prosperidad de la pretensión dirigida a que se resuelva un contrato deben demostrarse los siguientes presupuestos: i). La existencia de un contrato bilateral válido, ii). Que el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir y iii). Que el demandado haya incumplido. Además, ha de partirse de que el contrato que se estima incumplido es válido. En el caso de la promesa de compraventa, lo será si cabalmente reúne los requisitos señalados en el artículo 1611 del Código Civil y demás normas concordantes.

Ahora, la resolución del contrato aludido, trae aparejadas las restituciones recíprocas o mutuas que se derivan de las obligaciones ya cumplidas por los contratantes -restitución del precio y de la cosa- con sus respectivos frutos y mejoras, si hubiere lugar a los unos o a las otras, y/o la indemnización por los perjuicios causados con el incumplimiento, esto de conformidad con lo previsto en el artículo 1546 del Código Civil que a su tenor literal señala:

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

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



Consejo Superior
de la Judicatura

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL MOMPOX - BOLIVAR

3.1.1. Del Contrato de Promesa de Compraventa

Para el caso en concreto, frente al primer presupuesto para la prosperidad de la resolución del contrato, es necesario traer a colación la conceptualización del contrato de promesa de compraventa. Por lo cual, el legislador en el Código Civil dispuso:

ARTICULO 1611. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

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 <sic 1502> 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 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.

Ahora bien, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 23 de mayo de 2003 dijo al respecto:

"(...) la promesa de venta es un contrato en virtud del cual se promete la celebración de otro, que queda determinado en el primero, y simplemente sujeto al cumplimiento de una condición o de un plazo que hace exigibles las obligaciones nacidas de la promesa de contrato. Ha establecido la jurisprudencia de la Corte, que no puede identificarse el contrato de promesa de venta con el contrato prometido de ella, pues del primero no surge para las partes, naturalmente, sino la obligación de otorgar la escritura contentiva del contrato prometido. En cambio, las obligaciones de efectuar la tradición del inmueble por parte del prometiende vendedor, y la de pagar su precio, a cargo del prometiende comprador, nacen a la vida jurídica en virtud del contrato de venta y no del contrato de promesa, en la cual solamente puede pactarse el pago del precio con anterioridad al otorgamiento de la escritura bien sea total o parcialmente, pero esta obligación no nace de la naturaleza de la promesa, sino de una cláusula accidental que es necesario pactar expresamente (Sentencia 23 de mayo de 1988)

De lo transcrito se entiende la naturaleza jurídica del contrato de promesa de venta, cuya obligación principal es realizar la celebración de otro contrato; a diferencia del contrato de compraventa donde la obligación principal es la tradición del inmueble.



JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL MOMPOX - BOLIVAR

*Consejo Superior
de la Judicatura*

Así las cosas, se entiende que los anteriores tipos contractuales son totalmente diferentes en sus obligaciones principales y secundarias. En lo que respecta al Contrato de promesa de compraventa, se debe tener en cuenta,

"... (...) para satisfacer lo que demanda el artículo 89-4 de la Ley 153 de 1887, hácese indispensable la determinación de la cosa prometida en venta y el precio acordado, elementos esenciales de este contrato: pero por tratarse de inmuebles, es necesario, además, determinar con precisión la notaría en que, en su momento, ha de otorgarse la escritura pública, pues como lo enseña el artículo 1857 del Código Civil, en su inciso segundo, la venta de bienes raíces no se reputa perfecta ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. Siendo contrato solemne esta clase de ventas, y consistiendo precisamente la solemnidad en el otorgamiento de escritura ante notario, indispensable se hace precisar la notaria en donde ha de solemnizarse la venta de inmuebles.

"Pero -ha agregado- existe otra razón para exigir que en el escrito de promesa de bienes raíces se precise en qué notaria ha de otorgarse la correspondiente escritura de compraventa, de la promesa mencionada nace una obligación de hacer, pues los prometientes acuerdan, como sujeto materia de la promesa, el otorgamiento de la escritura; es este hecho el objeto prometido. De consiguiente, si ante cualquier notario del país o de quien haga sus veces en el exterior, se puede otorgar la escritura pública de venta de cualquier inmueble situado en el territorio nacional, síguese que es necesario precisar ante cuál de todos ellos debe hacerse otorgamiento de ese acto, porque si se pasara en silencio tal precisión, habria indeterminación del objeto del contrato de promesa", (artículo 1518 del C.C.). (Cas. Civ. del 19 de enero de 1979; 1º de diciembre de 1981, CLXVI, 632), precisión que se hace más imperiosa cuando en el lugarseñalado para el cumplimiento de la prestación de hacer o en el domicilio de los contratantes, cuando ambas partes tienen uno mismo, existen varias notarias¹

Por lo tanto, de los requisitos del contrato de promesa de compraventa, está la determinación de la fecha y notaria donde se realizará la respectiva escrituración, y como consecuencia, se origina la obligación de asistir para la celebración del contrato prometido.

LA CARGA DE LA PRUEBA.

Conforme lo establece el artículo 167 del Código General del Proceso, "incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen". En ese sentido lo importante es determinar qué se probó, en razón a que de acuerdo a la ley lo que debe probarse es la situación fáctica prevista en la norma que se invoca, a fin de establecer si la consecuencia que ella contempla, es aplicable o no al caso sometido al estudio del juez. Así las cosas, es requisito indispensable que la parte que alega en su favor una norma jurídica demuestre a cabalidad el presupuesto de hecho que ésta prevé

CASO CONCRETO



JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL MOMPOX - BOLIVAR

Consejo Superior
de la Judicatura

previo se resolverán las excepciones propuestas:

LA NULIDAD DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA POR VICIOS DE FONDO

Indica el apoderado de la parte demandada que el contrato de promesa de compraventa adolece de una indeterminación del objeto, al no haberse estipulado el día y la hora en que debían las partes comparecer para realizar la respectiva escritura.

Para el caso sub júdice, importa analizar el requisito destacado en el ordinal 3º del artículo 1611 del Código Civil, esto es, “Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato”. Lo cual, impone a los contratantes señalar con precisión la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, lo que tiene que hacerse mediante la fijación de un plazo o una condición que no deje en incertidumbre aquel momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida.

En efecto, ello se desprende del significado del vocablo «época» que se utiliza en dicha disposición, al respecto del cual la Corte ha tenido la oportunidad de precisar:

El Código emplea la palabra época en dos sentidos. En la mayoría de las veces (Arts. 92, 400, 799, 1551 y 1882) la usa en su acepción tecnológica de instante o momento, esto es, de un breve espacio de tiempo que sirve de punto de referencia para calcular o medir la duración del mismo tiempo. En otras ocasiones (Arts. 97, 108 y 215) la toma en el significado ordinario o de intervalo, período o espacio de tiempo. El expresado ordinal 3º del Art. 89 de la Ley 153 de 1887 la emplea en la primera de las acepciones anotadas, o sea como sinónima de instante o momento. De manera que en dicho precepto la expresión ‘fijar la época’ equivale a señalar o determinar el momento preciso y cierto en que ha de celebrarse la convención prometida. No se opone, sin embargo, a la índole provisional del contrato de promesa entender el vocablo época en el sentido vulgar de espacio más o menos prolongado de tiempo, como un día, una semana, un mes o un año, para admitir la fijación de un periodo de esta clase como época de la celebración del contrato, con tal que se lo designe y delimite en forma precisa y que no quede incertidumbre alguna sobre el cuándo de esa celebración. (CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135).

Tanto el plazo como la condición se refieren a hechos futuros de los cuales depende la exigibilidad de la obligación y se diferencian en que, en el plazo, el hecho futuro es de ocurrencia cierta, mientras que, en la condición, el hecho futuro es de ocurrencia incierta.

Para que la promesa sea válida tanto el plazo como la condición deben ser determinados o determinables en el tiempo, lo cual significa que puede tratarse de un día cierto y determinado (inciso primero del transcrito artículo



JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL MOMPOX - BOLIVAR

Consejo Superior
de la Judicatura

1139 del C.C.) o de un día incierto pero determinado (inciso tercero del transcrito artículo 1139 del C.C.) o determinable mediante los elementos suministrados en la promesa.

En el contrato de promesa, los contratantes señalaron como condición para celebrará el vínculo prometido, el pago total de la venta, el cual podía realizarse cualquier día de mes de diciembre del año 2017, se entiende entonces que, la época se determinó y delimito solo al mes de diciembre de 2017. Razón por la que el despacho no encuentra probada la excepción la nulidad de la promesa de compraventa por vicios de fondo.

INCUMPLIMIENTO DE LA PARTE ACTORA EN LA INEJECUCIÓN DEL CONTRATO

Indica la parte demandada que el señor MIGUEL ANGEL PALOMINO MEJIA, no contaba con poder suficiente para suscribir el contrato de promesa de compraventa y lo incumplió al no aportarlos cuando se le requirió. Al respecto, se tiene que el ordenamiento jurídico colombiano permite la venta de cosa ajena, lo que implica su validez en el entendido que la obligación del vendedor es la tradición del inmueble, ya sea por consentimiento del propietario o por haber adquirido el derecho real con posterioridad, al respecto:

“(...) la ajenidad del bien prometido tampoco afecta la validez de la convención preparatoria, en la medida que, siguiendo la preceptiva del artículo 1871 ibídem,

«la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo», lo cual significa que los actos celebrados sobre bienes ajenos no son nulos y, por tanto, cuando se promete la venta de una cosa en esas condiciones, es posible predicar también la validez del contrato que las contiene, pues nada obsta para que posteriormente, el prometiente vendedor adquiera el derecho sobre la cosa que ha prometido transferir u obtenga el consentimiento del verdadero dueño que le permita cumplir la obligación adquirida para el momento en que deba perfeccionarse el contrato prometido, así ello envuelva un hecho futuro e incierto.”

Por lo anterior no el despacho no encuentra probada la excepción.

DEL ASUNTO

Descendiendo al sub judice ha de estudiarse si en el caso particular se cumplen los requisitos señalados para la procedencia de la acción de resolución de contrato. Como se vio, el primero de los requisitos para la procedencia de la acción impetrada alude a la existencia de un contrato válido.

De las documentales aportadas con la demanda se desprende que efectivamente el contrato promesa de compraventa cuya resolución se demanda, esto es el celebrado entre el demandante y demandado el 14 de junio de 2015, fue suscrito por MIGUEL ANGEL PALOMINO MEJIA como prominente vendedor y JAIME



**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
MOMPOX - BOLIVAR**

*Consejo Superior
de la Judicatura*

ALFONSO VERGARA PALOMINO, como prominente comprador, recaía sobre la venta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 065-17906, visible a folios 8 y 10 del PDF 001 del expediente electrónico, el cual cumple con los requisitos formales y sustanciales que la ley establece; puesto que consta por escrito, recae sobre los derechos de propiedad del inmueble mencionado, no versa sobre casusa u objeto ilícito y contiene un plazo en que habría de suscribirse en la Notaria Única del Círculo de Mompós la escritura del contrato de venta, circunstancias estas de las cuales se colige que el primer presupuesto de la acción de resolución de contrato, esto es la existencia de un contrato válido, se encuentra plenamente acreditado (Art.16111 C.C.)

En lo que corresponde al segundo de los presupuestos de la acción, que el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir, se indica que las obligaciones adquiridas por demandante y demandado son las que quedaron estipuladas en el contrato de promesa de compraventa válidamente celebrado y de las que se derivan legalmente de estas.

Conforme al material probatorio obrante en el proceso el demandado se obligó a vender los derechos de propiedad sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 065-17906 por un valor de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000), los cuales debían ser cancelados de la siguiente forma: el día de la firma del contrato julio de 2023 se entregaría DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) y el saldo restante ósea la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$18.000.000) en el transcurso de dos años y medios, teniendo como fecha límite el mes de diciembre del año 2017, fecha en la que se suscribiría la escritura pública. No obstante, se indica que la entrega se haría a la firma del contrato objeto de la litis.

Ahora bien, de acuerdo con las pruebas que obran en el expediente, el señor JAIME ALFONSO VERGARA PALOMINO, tuvo autorización por parte del señor MIGUEL ANGEL PALOMINO MEJIA, quien en ningún momento negó dicho permiso, para entregarle a la señora BERTHA YANETH PALOMINO BARAJABAS, identificada con cédula No.65.758.593 y YANNA MARITZA PALOMINO BARAJAS, identificada con cédula No. 65767610 la suma de tres millones (\$3.000.000) a cada una, según constan en los paz y salvo de fecha 29 de julio de 2015 (folio 36 y 37 del PDF 01 de este Expediente digital). las cuales, la parte demandante no probó efectivamente ser falsas o que el contenido consignado en estos difiere de la realidad. Por otra parte, según lo expresado en la CLAUSULA TERCERA el prominente vendedor recibió a satisfacción la suma de dos millones de pesos (\$2.000.000), para un total de ocho millones (\$8.000.000), sin embargo, en el interrogatorio efectuado a las partes, ambas confesaron que el perfeccionamiento del contrato no se dio y la escritura de venta no se suscribió en la fecha indicada, como tampoco se pagó el saldo del precio convenido para la misma fecha, por lo que puede afirmarse y está acreditado en el expediente que los términos previstos en la promesa no se cumplieron y por ende no se realizó el contrato prometido.



JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL MOMPOX - BOLIVAR

*Consejo Superior
de la Judicatura*

Ahora, resulta necesario establecer si efectivamente el vendedor demandante por su parte cumplió o se allanó a cumplir las propias pues este es un presupuesto de la acción resolutoria consagrada en el art. 1546 del C.C.

Afirma la parte actora en la demanda y en el traslado de las excepciones de mérito haber cumplido a cabalidad el contrato de promesa de compraventa, así mismo, en los interrogatorios el demandante sostuvo que el señor JAIME ALFONSO VERGARA PALOMINO incumplió el contrato porque no pago en el término convenido la suma pactada, sin embargo, el señor MIGUEL ANGEL PALOMINO MEJIA, en ningún momento declaro a ver cumplido con la obligación de adelantar las diligencias necesarias, esto es haber presentado ante la Notaría en la fecha prevista para firmar las escritura de la compraventa, tampoco se encuentra soporte probatorio de que fuera ocurrido, pues no existe certificación alguna de la notaría respecto de que haya presentado. Por lo cual se concluye que el accionante no acredita haber cumplido con su obligación o haberse allanado a cumplir.

Por parte del demandado tampoco existen pruebas de haber cumplido con la obligación de efectuar el pago, ni de haberse presentado en la notaría con el saldo restante de la obligación, Aunado a lo anterior, tampoco acredita haber tenido en su posesión la suma correspondiente al último saldo restante del bien inmueble.

Resolución del contrato e incumplimiento recíproco

En tal orden de ideas, se encuentran estructurados en su totalidad los presupuestos exigidos por la ley sustancial para acceder parcialmente a las pretensiones de la demanda y consecuentemente declarar resuelto por incumplimiento recíproco el contrato de "PROMESA DE COMPRAVENTA" del 14 de junio de 2015, ordenando las restituciones mutuas pertinentes y según se explicó en la parte motiva de esta providencia.

Lo anterior, teniendo en cuenta que los demandantes no cumplieron con su carga de probar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del contrato objeto de la litis, pues no acredita haber asistido a la Notaria Única de Mompós. En el mes de diciembre de 2017, ni mucho menos haber tenido en su posesión la suma con destino al pago del saldo restante. Por el contrario, si está probado el incumplimiento mutuo de la obligación de realizar el contrato de compraventa sobre el bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 065-17906, al no existir constancia de registro en el certificado de libertad y tradición de dicho negocio jurídico.

No existiendo norma expresa que regule el evento del incumplimiento recíproco en el contrato y siguiendo los lineamientos de las sentencias SC1662 de julio 5 de 2019 y STC 14554 de 2019 de la Corte Suprema de Justicia se dará aplicación analógica al artículo 1546 del C.C, declarando la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito válidamente entre las partes, pero sin lugar a indemnización, condena en perjuicios o cláusula penal, pues a la luz del artículo 1609 del C.C. ninguno de los contratantes se encuentra en mora de cumplir lo pactado.



JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL MOMPOX - BOLIVAR

Consejo Superior
de la Judicatura

Sobre las consecuencias jurídicas de la resolución de un contrato de promesa de compraventa, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha precisado:

(...) es premisa fundamental, tratándose de restituciones mutuas sobrevinidas de la declaratoria de resolución de un contrato, incluso por mutuo disenso, que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban para el momento de su celebración dicho con otras palabras, que se provea para que los contratantes se vean restituidos al estado en que se hallarían de no haber realizado la negociación disuelta. En este camino debe predicarse, como regla general respecto de contratos de promesa de venta, que nace como obligación para el prometiende enajenante devolver las sumas de dinero recibidas como consecuencia del negocio Jurídico que habrá de disolverse; mientras que al prometiende adquirente corresponde restituir el bien que se le entregó, con los frutos percibidos”

Luego como las restituciones han de corresponder a lo efectivamente probado en cuanto a cómo estaban las cosas al momento de celebrar el contrato, en el presente asunto se ordenará al prometiende comprador demandante entregar al demandado el inmueble sobre el cual recaían la promesa de venta, en el estado en que se encontraba, ahora bien.

Con relación a los frutos percibidos por las partes y no existiendo mora predicable en demandante o demandado, se condenará a demandado a reintegrar a los demandantes la suma cancelada debidamente indexados dentro los cinco días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia; suma esta que se encuentra acreditada en la prueba documental obrante a folios 27 a 38 del PDF 001 del expediente electrónico.

Restituciones mutuas

Como se enunció en el acápite anterior, la consecuencia de la declaratoria de la resolución del contrato de promesa de compraventa conlleva las restituciones mutuas, por lo cual es necesario hacer las precisiones del caso. Por lo tanto, la Corte Suprema de Justicia ha dicho al respecto:

«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.»



Consejo Superior
de la Judicatura

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL MOMPOX - BOLIVAR

(...) el reconocimiento del valor real de la moneda para la fecha del fallo no es más que una consecuencia necesaria de la aplicación de los principios de justicia y equidad, así como del mandato legal que en materia de restituciones recíprocas ordena devolver ni más ni menos que la suma de dinero que fuera inicialmente entregada.

Desde luego que regresar a uno de los contratantes la cantidad nominal de dinero que éste dio en un comienzo, comportaría una de dos hipótesis: a) Devolverle menos de lo que entregó, en el caso de que entre dicho lapso haya ocurrido el fenómeno de la devaluación de la moneda por efectos de la inflación; o b) restituirle más de lo que abonó, si fue que en ese lapso se revaluó la moneda en razón de la deflación, lo que es muy poco probable que ocurra en nuestra economía, aunque no es una hipótesis del todo descartable. En uno u otro evento es preciso ajustar el valor real del dinero para no incurrir en un enriquecimiento injusto en favor de una de las partes, independientemente de si quien debe recibir la prestación es o no deudor incumplido.

En ese orden, si al vendedor se le restituye un bien inmueble valorizado por el simple paso del tiempo, no sería justo ni equitativo que el comprador recibiera, a su vez, una suma de dinero depreciada, ya que no se le estaría devolviendo la misma cantidad que aportó inicialmente sino una muy inferior por los efectos de la devaluación, es decir que no se estaría cumpliendo a cabalidad con el mandato que el artículo 1932 del Código Civil establece para el caso de la resolución del contrato, puesto que las cosas no se estarían retro trayendo al estado anterior sino que se le estaría imponiendo al deudor incumplido una sanción que la ley civil no consagra.

Tal sanción o pena, además, se impondría de manera arbitraria y escaparía de todo parámetro objetivo, toda vez que dependería exclusivamente del azar, es decir de la variación del valor de la moneda en el tiempo, según las imprevisiones de la economía.”(Subrayado propio)

Así las cosas, la indexación del valor debido como restitución por parte del demandado, se encuentra justificado en el orden de garantizar en la mayor medida de lo posible el restablecimiento de la situación anterior.

Ahora bien, está acreditado en el plenario que la parte demandada ostenta la tenencia de la totalidad del bien desde la firma del contrato antes referenciado, en consecuencia, deberá hacerse la debida restitución, no sin antes hacer la precisión respectiva.

En este sentido, teniendo en cuenta que en materia de restituciones mutuas derivadas de la declaratoria de resolución del contrato de promesa de compraventa, éstas deben reconocerse aunque no se hubieran invocado en la demanda o en las excepciones, por lo cual, en aras de garantizar el efectivo restablecimiento de la situación



JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL MOMPOX - BOLIVAR

Consejo Superior
de la Judicatura

anterior se hace necesario abordar el derecho de retención como una forma de lograr la materialización del derecho sustancial.

Es así como la doctrina ha indicado:

El derecho de retención surge por el incumplimiento de una obligación. Entendido desde la mirada del nuevo Derecho de contratos, en donde el incumplimiento se caracteriza por su amplitud y por su naturaleza neutra desde el punto de vista de la imputación subjetiva al deudor. Este concepto de incumplimiento se construye tomando en cuenta la insatisfacción del interés del acreedor, configurado y garantizado por el contrato. El incumplimiento se refiere no solo a deberes de conducta del deudor, también puede tener como contenido determinados estados o situaciones de la realidad presupuestos en el contrato.

Las partes se obligan a cumplir un todo; en otras palabras, no se obligan a cumplir una enumeración de obligaciones aisladas o fraccionadas, sino toda actividad que razonablemente se pueda esperar de ellas en el marco de un contrato voluntariamente aceptado, todo atendiendo a un fin: la conservación del contrato. En caso de incumplimiento, se trata, pues, de un incumplimiento del contrato, no de la obligación.

(...)

El nuevo Derecho de contratos articula un sistema de "remedios" que puede utilizar el acreedor insatisfecho por el incumplimiento del contrato. Los remedios son medidas de protección que el ordenamiento jurídico ofrece al acreedor en caso de incumplimiento de la contraparte para obtener la mejor realización de su interés. Los remedios pueden consistir en pretensiones otorgando la facultad de exigir al deudor un dar, hacer, o no hacer. También pueden ser derechos potestativos que facultan al acreedor para modificar, por medio de su sola voluntad, una situación jurídica.

(...)

En el caso del derecho de retención existe el incumplimiento de un crédito, que da lugar a que quien deba entregar una cosa del deudor la retenga hasta que vea satisfecha su pretensión. Esto ubica al derecho de retención como un remedio contractual. Porque cumple con el requisito básico, el incumplimiento, y contiene además otro propio, el retener un bien hasta ver cumplida su pretensión. Sería además un remedio que confiere un derecho potestativo, ya que como hemos dicho faculta al acreedor para modificar por medio de su voluntad una situación jurídica. Así, el acreedor modifica la



Consejo Superior
de la Judicatura

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL MOMPOX - BOLIVAR

-
situación de incumplimiento, porque voluntariamente retiene un bien del deudor hasta que este cumpla con el crédito.

Por lo expuesto, el derecho de retención es un remedio dentro del incumplimiento de las obligaciones y contratos, y en una interpretación sistemática, también se constituye como una forma de saneamiento ante situaciones derivadas de este incumplimiento; pues garantiza el retorno al estado anterior de la firma del contrato de promesa de compraventa.

En este sentido, es dable concluir que la parte demandante tiene derecho de retención sobre el inmueble que se prometía comprar, hasta tanto no se verifique el pago de los (\$8.000.000) ocho millones de pesos debidamente indexados. De no ser así, la parte demandante quedaría desprovisto de una garantía para el cumplimiento de la restitución que se le debe.

Sin condena en costas dado el incumplimiento recíproco aquí declarado.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE MOMPÓS, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO. – DECLARAR NO PROBADA las excepciones de mérito denominadas “*Resolución del contrato de promesa de compraventa e incumplimiento de la parte actora en la inejecución del contrato*” planteada por la parte demandada

SEGUNDO. - ACCEDER PARCIALMENTE a las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO. - DECLARAR RESUELTO POR INCUMPLIMIENTO RECÍPROCO el contrato de promesa de compraventa celebrado el 14 de junio de 2015, entre el promitente comprador JAIME ALFONSO VERGARA PALOMINO y el promitente vendedor MIGUEL ANGEL PALOMINO MEJIA, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 6 No 38-09 Barrio La Granja de Mompós, Matricula Inmobiliaria No 065-17906, denominado Lote 64 de la Manzana “E”.

CUARTO. - ORDENAR las restituciones mutuas a las que haya lugar



**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
MOMPOX - BOLIVAR**

*Consejo Superior
de la Judicatura*

QUINTO. - CONDENAR al demandado JAIME ALFONSO VERGARA PALOMINO, para que entreguen el inmueble antes identificado al demandante MIGUEL ANGEL PALOMINO MEJIA, en el estado en que fue recibido.

SEXTO. - CONDENAR al demandante MIGUEL ANGEL PALOMINO MEJIA, a reintegrar al demandado JAIME ALFONSO VERGARA PALOMINO, la suma de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000) pagada con ocasión del contrato de promesa de compraventa al que se aludió en el ordinal tercero debidamente indexada.

SÉPTIMO. - CONCEDER el derecho de retención a la parte DEMANDANTE sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 065-17906 conforme lo expuesto en la parte motiva.

OCTAVO. - NEGAR las pretensiones, referente al pago de cláusula penal y reconocimiento de perjuicios de conformidad con la parte motiva de esta sentencia.

NOVENO. - SIN CONDENA en costas conforme a la parte motiva de esta providencia.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


VICTOR ELÍAS GUEVARA FLOREZ

JUEZ