REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
SUPÍA CALDAS
SENTENCIA CIVIL N°007

Referencia:		
Proceso:	VERBAL CIVIL CONTRACTUAL	
Demandante:	PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA	C.C14.988.097
Demandado:	JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI	C.C15.930.634
Radicado:	17777408900120220016100	

1. Asunto

Procede el despacho a dictar sentencia en el proceso verbal de incumplimiento contractual seguido por PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA, contra JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI, de condiciones personales y civiles conocidas de autos, representados a través de apoderado judicial.

2. Antecedentes

2.1 Mediante documento privado de fecha 1 de septiembre de 2012, el señor PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA, en su propio nombre celebro un contrato de promesa de compraventa, mediante el cual, le vendió al señor JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI, el siguiente inmueble: Lote de terreno de 3.277 metros cuadrados, ubicado en la vereda La Playita del Municipio de Supía Caldas, y alinderado así: por el Oriente con la carretera troncal que conduce a la ciudad de Medellín, por el Occidente con la carretera que conduce a la vereda la playita, por el Norte con Gustavo Otagri Valencia y por el Sur con María Adelaida Otagri Valencia. Dicho contrato tuvo reconocimiento de firmas y/o autenticación en la Notaria Única del Circulo de Supia Caldas.

El inmueble anterior hace parte de otro de mayor extensión inscrito en Folio de Matricula Inmobiliaria Nro. 115-4328 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Riosucio.

2.2 Que, en la Cláusula **Segunda** del contrato, denominada PRECIO; las partes acordaron la suma de SETENTA MILLONES DE PESOS MCTE **($70,000,000)** como valor a pagar al vendedor, precio que no se determinó cuando debería haberse pagado.

2.3 Que, la parte promitente compradora, señor JUAN CARLOS APASCO OTAGRI, el 1 de septiembre de 2012, siendo las 12:30 de la tarde depositó en la cuenta de ahorro 0550-0027-0007-1828 del Banco Davivienda, de la cual es titular el señor PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA, la suma de Treinta Millones de Pesos MCTE ($30,000,000) y el mismo día le entregó en efectivo, la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE ($10,000,000) para un pago parcial de CUARENTA MILLONES DE PESOS MCTE ($40,000,000); por lo que no se ha cumplido a cabalidad con el pago del precio del contrato.

2.4 Que el promitente vendedor nunca hizo entrega del bien inmueble relacionado en el hecho primero a su promitente comprador, el mismo sigue en posesión de su titular el señor PEDRONEL OTAGRI VALENCIA quien ejerce a los posesorios de manera libre, a la vista de todo mundo y sin que se le reclame por terceros derecho alguno.

2.5 El señor JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI, una vez suscrito el contrato y pagado parcialmente el precio acordado se desentendido totalmente del negocio jurídico y años después pese a que el vendedor lo ha estado buscando para que cumpla con su compromiso como comprador y sin obtener respuesta favorable de este, mediante una querella policiva pretendió alegar la posesión en la audiencia de conciliación llevada a cabo el día 30 de marzo del presente año, ante la señora Inspectora de Policía del municipio de Supía (Caldas) ELSA VICTORIA REYES HERNANDEZ, esta se abstuvo de hacer ordenamientos respecto de los falsos argumentos expuestos por el

querellante, dejando a los contratantes en libertad para que estos acudieran ante la administración de justicia a resolver dicha situación jurídica.

3. PRETENSIONES

3.1 PRETENSION PRINCIPAL:

3.1.1- Declárese que, como el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble celebrado el día 1 de septiembre de 2012 entre los señores PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA, como Vendedor y el señor JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI, como Comprador del inmueble un lote de terreno de con área de 3.277 M2 ubicado en la vereda La Playita del Municipio de Supía Caldas, y alinderado así: por el Oriente con la carretera troncal que conduce a la ciudad de Medellín, por el Occidente con la carretera que conduce a la vereda la playita, por el Norte con Gustavo Otagri Valencia y por el Sur con Maria Adelaida Otagri Valencia; inmueble propiedad, posesión y tenencia de PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA, no se sometió a las exigencias que estable el artículo 89 de la ley 153 de 1887, es nulo, de nulidad absoluta, dado que el mismo no produce obligación alguna.

3.1.2- Como consecuencia de la anterior declaración, dispóngase que la parte demandante, señor PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA, debe restituir al señor JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI la suma entregada a título de pago parcial del precio acordado; es decir, la suma de $40,000,000 más la indexación e intereses a la tasa del 6% anual, liquidados desde la fecha de recibo de esa suma y hasta la ejecutoria de la sentencia que así lo disponga.

3.1.3- Si el demandado se opone, se le condene en costas.

3.2 PRETENSION SUBSIDIARIA:

3.2.1 - SE DECLARE que el demandado JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI, incumplido y por tanto, se declara LA RESOLUCION del contrato de compraventa de bien inmueble celebrado el día 1 de septiembre de 2012 VALENCIA, como Vendedor y el señor JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI, como Comprador del inmueble ubicado en la vereda La Playita del Municipio de Supía Caldas, con área de 3.277 M2, y alinderado así: por el Oriente con la carretera troncal que conduce a la ciudad de Medellín, por el Occidente con la carretera que conduce a la vereda la playita, por el Norte con Gustavo Otagri Valencia y por el Sur con María Adelaida Otagri Valencia; inmueble propiedad, posesión y tenencia de PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA, por no haberse cumplido, por cuenta del promitente comprador, con el pago del precio estipulado en la suma de SETENTA MILLONES DE PESOS, en la fecha indicada en el respectivo contrato entre los señores PEDRO NEL OTAGRI

3.2.2- Como consecuencia de la anterior declaración, dispóngase que la parte demandante, señor PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA, debe restituir al señor JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI la suma entregada a título de pago parcial del precio acordado; es decir, la suma de $40,000,000.00

3.2.3 - Condénese al demandado, JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI, por haber dado lugar a la resolución del contrato, al pago de los perjuicios morales causados por su incumplimiento, los cuales se estiman en la suma de cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes, es decir, cincuenta millones de pesos moneda corriente, consistentes en la perdida de oportunidad y desprestigio contractual.

4.- Dispóngase la compensación de las sumas pertinentes, con forme al artículo 1714 y siguientes del Código civil.

5.- Condénese en costas a la parte demandada.

4. ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto del 24 de febrero de 2023, se admitió la presente demanda, ordenando su notificación y traslado, conforme a lo establecido en de la ley 2213 de 2022 o el Código General del Proceso.

5.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Notificado el demandado en el traslado de la acción refirió:

5.1 No ser procedente exigir la NULIDAD DEL CONTRATO DE PROMESA COMPRAVENTA y LA RESOLUCION del mismo, pues en este asunto salta a simple vista la falta de requisitos de que trata el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, en el cual se establece los requisitos a que debe someterse una promesa de celebrar un contrato para que produzca obligaciones; entre ellos, que conste por escrito, que el contrato a que se refiera no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaz, que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y que se determine de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, elementos que no todos concurren en este caso e incluso la falta de estipular la Notaría en que se elevaría la escritura pública respectiva y la fecha y hora de ese acto.- Por consiguiente, si se alega que es nulo el contrato no es viable solicitar su Resolución.-

5.2 Teniendo en cuenta lo estipulado en el artículo 1.750 del Código Civil, esta acción de nulidad se encuentra sujeta a prescripción y para este caso en concreto la prescripción es de cuatro (4) años, y para ello se tiene en cuenta que la fecha en que se suscribió el contrato objeto de esta demanda es de fecha primero (1°) de septiembre de 2012 y el auto que admite la demanda tiene fecha del 27 de julio de 2.022, habiéndose producido la notificación de este auto al demandado el día dos (2) de mayo de 2.023, se tiene entonces que esta acción de nulidad ha quedado debidamente prescrita por el hecho de haberse transcurrido más de cuatro años.

5.3 En cuanto a la pretensión subsidiaria, se tiene que, por sustracción de materia, al no haber existido el contrato mal podría solicitarse la resolución del mismo.

5.4 Aceptó ser ciertos los hechos números dos y tres, arguyendo que el señor **JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI** adquirió el **USO y GOCE**, es decir, la **POSESION LEGAL** sobre el lote de terreno constante de 3.277 metros cuadrados y cuya especificación y linderos se determinaron en ese documento, procediendo desde el mes de Marzo de 2.012 a realizar el lleno del lote de terreno ya que no era totalmente plano y contaba con inclinaciones que se hacía necesario ir llenando con tierra, y luego, durante los años 2.013 y 2.014 se hizo a los servicios del señor **ALEXANDER COLORADO** quien contaba con una maquina Retro, tipo pajarito, quien fue realizando trabajos con esa máquina por espacio de cuarenta (40) horas, a razón cada hora por valor de setenta mil pesos ($ 70.000,00), trabajos que todo el vecindario pudo observar en su ejecución.

5.5 Indicó que el valor entregado a favor del señor **PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA** fue la suma total de **CUARENTA MILLONES DE PESOS (40'000.000,00**) y que se trata de **un PAGO TOTAL**, toda vez que se hace mención en este hecho que para ese día primero (1°) de Septiembre de 2.012 mi mandante consignó en la cuenta del señor **PEDRO NEL OTAGRI** en el Banco Davivienda la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL ($ 30'000.000,00)**, y solamente se hace mención al pago de la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (10'000.000,00)** cuando es el mismo documento de contrato de **COMPRAVENTA** suscrito y debidamente autenticado ante señor **NOTARIO** por las partes aquí en contienda, debidamente aportado al proceso, en el cual se hace aparecer que el precio otorgado para la negociación fue pagado **"… a la firma del presente contrato."**

5.6 Propuso como EXCEPCIONES DE FONDO: PRESCRIPCION DE LA ACCION DE NULIDAD, PRESCRIPCION EXTINTIVA ORDINARIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD O CUOTA PARTE DE QUE ES TITULAR EL DEMANDANTE SOBRE EL LOTE TERRENO DE MAYOR EXTENSIÓN, TEMERIDAD Y MALA FE y DERECHO DE RETENCION.

6.- DE LA AUDIENCIA DE QUE TRATAN LOS ARTÍCULOS 371 Y 372 PROCESAL:

Luego de surtidas las etapas, se practicaron las pruebas así:

6.1 En los interrogatorios de parte se resalta:

6.1.1 PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA: Se refirió en los siguientes términos:

"Realizamos una compraventa de una herencia mortuoria, de un lote de terreno ubicado en la avenida de la Playita, de 3000 m², de 20 × 156 m². Se fijó en 70 millones de pesos, me quedó debiendo 30 millones, yo siempre tuve la posición del lote, él dice que él le metió mejoras, yo se lo entregué relleno, la máquina la buscó el señor cuando hicimos el negocio, el lote estaba alambrado, él le sembró swingla. En 2012 me pagó 40 millones en octubre, tengo comprobantes físicos de lo que me consignó. El señor Juan Carlos le quitó el candado y lo selló con alambre, hace más o -2 años y medio. El predio no tiene ninguna mejora, no tiene servicios públicos, el impuesto predial lo pago yo junto con los demás herederos. En 2019 él me ofreció pagarme los 30 millones, le dije que sí, pero hasta hoy no me los ha pagado."

6.1.2 JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI: Se refirió en los siguientes términos: "Hicimos negocio en el año 2012, él me entregó el terreno del 2012, en febrero o marzo, el viajó en septiembre, se le dio la totalidad del dinero, consignación a nombre de otra persona de $ 30,000,000 un día sábado, luego en Supía le llevé el resto en el parque siendo las 10 u 11 A.M. el día 1 de septiembre de 2012 el día que el Notario el documento. Cuando hicimos el negocio me dijo que el lote era mío, que no era herencia porque se vendió. INVIAS hizo un movimiento de terreno cuando se cerraba la vía llenaron 10 mts hacia adentro, era un piedrero, la tierra que yo bajé el traje de Guamal pagué 80 volquetadas a $ 40,000 en 2012 entre mayo y junio.

José Alexander Colorado me regó la tierra y aplanó, se gastó 40 horas a $70,000 pesos la hora. Les sembré 2500 palos de Swingla, los sembré por medio de un señor llamado Arquímedes, se cargó tierra negra. Se hacía mantenimiento cada año, Pedro Nel iba cada año en diciembre. Cada tres meses los mandaba a podar. Yo pagaba los prediales en mi proporción, yo recibí una llamada de él, hablamos del terreno, tomé una decisión de no perder el terreno, me dijo que me podía limpiar el trasero con él.

Rafael Antonio Otagri dijo que tratara de organizar eso.

En 2021 me enteré que Pedro tenía el lote negociado por $400 millones. En la Inspección de policía se decretó el estatus quo.

Dijo que María Cristina Hoyos le prestó el dinero, que ella se encuentra fallecida, dinero con el que le pagó el lote a su tío.
En la querella menciona que fueron los que se le prestó a Pedro Nel, fueron $ 20 millones y por seguridad sólo se dijo que se le dieron esos $ 40 millones.

7. FIJACIÓN DEL LITIGIO

Se propuso como Fijación del litigio, verificar si deben tener vocación de prosperidad de las pretensiones de la demanda, o si por el contrario, deben prosperar las excepciones propuestas, la nulidad, la prescripción, la resolución, temeridad y mala fe, así como el derecho de retención.

8. PERITO DEL DESPACHO

El ingeniero Juan David Giraldo Ramírez informó que el lote no tiene mejoras, que está en su isla, bien delimitado. Que en cuanto a la condición topográfica se ve tendido el predio, que se encuentra en potrero. Confirmó los demás datos que existen en la experticia que presentó por escrito ante el despacho.

9. LOS TESTIGOS

DE LA PARTE DEMANDANTE

Refirieron lo siguiente:

9.1 Diana Lucia Sánchez Aguirre: fue tachada por el apoderado de la contraparte, conforme lo regla el artículo 211 del código general del proceso, por afinidad. Ella indicó que la venta que hizo Pedrera el Sobrino, le dio los 40 millones de pesos, que no tiene conocimiento de cómo se le pagó el dinero, Que no le dio el resto, y que ellos han tenido un pleito por el lote. Que su esposo

le hace mantenimiento al lote, y que el tío le paga a él por dicho mantenimiento, e incluso hace un mes contrató a una persona por dicho mantenimiento.

9.2 Samuel Antonio León Ríos: fue tachado por el apoderado, de la contraparte, por ser sobrino del demandante. Dijo que realizaba el mantenimiento del lote, hasta que su primo le indicó que él se entendía en adelante con el lote. Es decir, hasta hace dos años le hizo mantenimiento al lote. Dijo que sólo le pagó $ 40 millones, en un tiempo Juan Carlos metió una máquina con material allí, y él se desentendió. Dijo que el predial se paga entre todos los propietarios.

9.3 Juan Nepomuceno Valencia dijo que las partes del proceso hicieron un negocio por el lote en valor de $ 70 millones, pero que Juan Carlos solamente pagó 40 millones, Juan Carlos le metió volquetas al lote.

Por último, los testigos,

DE LA PARTE DEMANDADA indicaron:

9.4 Fanny Aguirre Largo: digo que hace 20 años distingue a Juan Carlos, en 2012 Pedro Nel le vendió un lote, lo llenaron con tierra, corría agua en un Pedrero. Que le ha metido trabajo, consistente en un lleno con volquetas y carretas, que lo alambró con swingla.

Desistió de los demás testimonios.

10. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

En los Alegatos de conclusión, se manifestó:

10.1 Inicialmente el apoderado de los demandantes

El apoderado la parte demandante indicó que Juan Carlos se intenta burlar de la justicia, que mintió al juzgado y a la Inspección de policía, en cuanto al precio del lote. Que realiza actividades ilícitas, que tiene ante antecedentes penales. Que incumplió el contrato, que es un negocio informal, de confianza. Qué documento es un contrato, no cumple con los requisitos del artículo 1611 del código civil, no estableció límites de pago ni escritura de venta. Solicita compulsar copias a la fiscalía por falsos testimonio de Juan Carlos en la querella Policía.

10.2 El abogado de la parte pasiva concluyó.

El apoderado de la parte demandada, solicitó la prosperidad de las excepciones propuestas en la contestación de la demanda, así como la compulsa de copias contra el abogado de la contraparte, recordó como compareció Pedronel el 1 de septiembre del año 2012, suscribiendo el contrato de compraventa, y así lo cumplió su cliente, refirió la prescripción de la acción civil ha operado.

11. PROBLEMA JURÍDICO

Se verificará si se reúnen los presupuestos tanto fácticos como jurídicos, para decretar la prosperidad de las pretensiones de la demanda. En concordancia con lo anterior, deben verificarse los siguientes temas:

11.1- Si es debido Declararse la prosperidad de la pretensión principal, esto es, el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble entre las partes está viciado de nulidad absoluta, como consecuencia de la anterior declaración, si debe disponerse la orden de restituir de la suma entregada a título de pago parcial del precio acordado; más la indexación e intereses.

11.2- O si es debido declararse la prosperidad de la pretensión subsidiaria, esto es, declarar LA RESOLUCION del contrato de compraventa por no haberse cumplido, por cuenta del promitente

comprador, con el pago del precio estipulado, y como consecuencia debe disponerse que la parte demandante, debe restituir la suma entregada a título de pago parcial del precio acordado.

11.3- Si debe de Condenarse al demandado, al pago de los perjuicios morales causados por su incumplimiento, la compensación de las sumas pertinentes.

11.4- Por el contrario, se estudiará si debe abrirse camino a la victoria de las excepciones propuestas por la parte pasiva, es decir, PRESCRIPCION DE LA ACCION DE NULIDAD, PRESCRIPCION EXTINTIVA ORDINARIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD O CUOTA PARTE DE QUE ES TITULAR EL DEMANDANTE SOBRE EL LOTE TERRENO DE MAYOR EXTENSIÓN, TEMERIDAD Y MALA FE y DERECHO DE RETENCION.-.

Para hallar la respuesta a estos planteamientos se hará mención de las disposiciones de tipo normativo relacionadas con la acción que se ejerció, para con fundamento en ello acometer el análisis y decisión del caso concreto.

12. DECISION

Sea lo primero advertir que, en el caso a examen, se verifican los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, demanda en forma, capacidad procesal, jurisdicción y competencia en este Juzgador para conocer y fallar el proceso, lo cual permite un pronunciamiento de fondo que ponga fin a la controversia suscitada entre las partes en esta instancia, al no advertirse causal de nulidad que invalide lo actuado. En la presente audiencia se ha agotado todo lo concerniente al intento de conciliación que, por supuesto resultó fallido, al interrogatorio de las Partes sobre los hechos que dieron origen a esta acción, a la fijación y saneamiento del litigio, sin que se observe vicio alguno que impida seguir adelante con la actuación, o que genere nulidad o pronunciamiento de sentencia inhibitoria. Se agotó la fase de admisibilidad y práctica de pruebas y la fase de alegaciones.

13. CONSIDERACIONES

Dilucidado lo anterior, la sala empezará diciendo que el artículo 1740 del código civil establece que "Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa."

En coherencia con dicho canon, el artículo 1741 ibídem señala:

"La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la producida por la omisión del algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos 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.

(…) Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato."

Con fundamento en los enunciados preceptos, tanto la doctrina nacional como la jurisprudencia han sostenido que la nulidad relativa de los contratos se genera, entre otras causales, por la existencia de vicios en el consentimiento de alguno de los contratantes, cuales son, al tenor del artículo 1508 del código civil, el error, la fuerza o el dolo.

El error, es definido por la doctrina como una "falsa noción de la realidad (…) consistente en la discrepancia entre una idea y la realidad que esta pretende representar. En términos generales el error consiste (…) en creer verdadero lo que es falso o falso lo que es verdadero". (G. Ospina Fernández. Teoría del contrato y del negocio jurídico. Ed. Temis. Pag. 181).

La fuerza, por su parte, es entendida como "toda expresión física o moral que se ejerce sobre una persona para inducirla a prestar su consentimiento jurídico." (G. Ospina Fernández. Teoría del contrato y del negocio jurídico. Ed. Temis. Pag. 212.)

Y el dolo, por su parte, es definido como "toda especie de artificio de que alguien se sirve para engañar a otro. Aplicado este concepto en punto de la formación de los actos jurídicos, el dolo consiste en cualquier maquinación, trampa, artificio o astucia encaminados a sorprender a la víctima y a provocar su adhesión, bien sea sobre el acto en general, bien sea sobre ciertas condiciones de él." (G. Ospina Fernández. Teoría del contrato y del negocio jurídico. Ed. Temis. Pag. 202)

Además, como la posesión debe recaer sobre cosa determinada corresponderá a quien arguye poseerla definirla o delimitarla, de forma material o jurídica. Bajo ese contexto, si la posesión se predica de un bien inmueble deberá atenderse a la determinación o individualización a través de la especificación de su "ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifique" –artículo 83 del CGP.

Adicionalmente, una posición radical al respecto se erigiría como una notoria desatención a una realidad social que demanda de soluciones acordes a la justicia material. Memórese, en términos explicados por la Corte Constitucional en sentencia SU 768 de 2014 que:

"El Juez que reclama el pueblo colombiano a través de su Carta Política ha sido encomendado con dos tareas imperiosas: (i) la obtención del derecho sustancial y (ii) la búsqueda de la verdad. Estos dos mandatos, a su vez, constituyen el ideal de la justicia material. (…) De esta manera, aunque no sea posible ontológicamente establecer un acuerdo sobre qué es la verdad y si esta es siquiera alcanzable, jurídicamente "la aproximación a la verdad es un fin, un principio y un derecho constitucional que se impone a las autoridades y a los particulares". Así las cosas, el marco filosófico de la Constitución Política de 1991 convoca y empodera a los jueces de la República como los primeros llamados a ejercer una función directiva del proceso, tendiente a materializar un orden justo que se soporte en decisiones que consulten la realidad y permitan la vigencia del derecho sustancial, y con ello la realización de la justicia material".

Si se observa, la adquisición de dichos bienes no es una práctica de poca ocurrencia, por el contrario, son múltiples los asuntos judiciales en los que se suscitan controversias relacionadas con el tema. Aceptar que la problemática no podría encontrar solución favorable se traduciría en talanquera para la materialización del derecho sustancial y, de paso, en una clara omisión de las facultades jurisdiccionales que instituyen al juzgador como un co-creador de derecho.

No en vano el instituto de la posesión se materializa en la realización de un hecho con relevancia jurídica. Tan es así que el poseedor se reputa dueño mientras otra persona no justifique serlo, a la vez que instituye en aquel la posibilidad acudir a los interdictos posesorios para conservar o recuperar la cosa.

En términos descritos por el Alto Tribunal Constitucional en sentencia C-750 de 2015 "El carácter factico de la posesión también se desprende de su diferenciación con la propiedad, porque aquella es la manifestación de un comportamiento verificado en la realidad, mientras ésta se evidencia con la observancia de ciertos requisitos que se encuentran en documentos y se distancian de una visión material. Tal posición no reduce la posibilidad de que la posesión sea protegida como resultado de que es una expresión del derecho de propiedad reconocido en el artículo 58 de la Constitución. Las consecuencias jurídicas del hecho posesorio reconocen que es una circunstancia que se debe salvaguardar, debido a su vínculo con el dominio.

No admite duda que el contrato privado de compraventa, no da lugar a posesión. Ha sido doctrina constante de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia que "La promesa de compraventa no es un título traslaticio ni de vocación traslaticia y, menos, de la posesión, en tanto que la obligación que de ella se desprende para las partes, es la de celebrar el contrato prometido y puesto que

presupone el reconocimiento, por parte del adquirente, de dominio ajeno, esto es, la condición de dueño del prometiente vendedor"[1].

Del informe pericial se concluye que el bien objeto de proceso corresponde al predio de dominio del demandante. En efecto, analizando el acervo probatorio se tiene que, con el dictamen pericial practicados dentro del proceso, se constató la correspondencia del inmueble al que se pide en resolución en la demanda, se trata de un predio que se encuentra ubicado en el área Rural (Semi Urbana) del Municipio de Supia Caldas, sector La Playita. El predio, se localiza por el Sur Occidente del área Urbana del municipio de Supia Caldas, por el eje vial que conduce de Supia a la Felisa, anteriormente, vereda La Julia. Este predio que se pretende, de acuerdo al Agustín Codazzi, pertenece a un predio de mayor extensión, con Matricula Inmobiliaria N° 115-4328, y con Código Predial N°17777000000000000400110000000000, denominado El Crucero, con 65.500 m2 (6 Has. 5.500 m2), y un área construida de 251 m2.

De acuerdo al certificado de tradición del predio con matrícula 115-4328, y código predial 17777000000000000400110000000000, y el Cod. Catastral Antiguo, lote de terreno mejorado con casa de habitación, se describen sus linderos, y que está en el sector La Guerra, predio denominado El Crucero.

Este lote en forma rectangular, tiene su entrada por la vía principal, de Supia a Medellín, que es el Oriente, puntos 1 al 2, y en la parte de atrás, que es el Occidente, linda con la vía a La Playita, puntos 3 a 4, por los dos lados, limita con el predio de mayor extensión, al lado derecho o Norte, con lo que posee el señor Samuel Antonio León, antes era Gustavo Otagri Valencia, punto 1 al 4, y al lado Izquierdo, o el Sur, con lo que posee la señora María Adelaida Otagri Valencia, puntos 2 al 3. El lote se encuentra mas o menos en una parte intermedia del predio Mayor con matrícula 115-4328, y código predial 17777000000000000400110000000000, denominado El Crucero.

Esta propiedad, o lote, de terreno, dentro de un lote de mayor extensión, con matrícula 115-4328, y código predial 17777000000000000400110000000000, denominado El Crucero, se encuentra totalmente, cercado o bordeado, por cerca de swingle, está en pasto, o potrero, un poco enmalezado, no tiene ningún tipo de mejora de infraestructura, o de construcción, por el frente por la vía principal, hay cerca de alambre de púa y swingle, con broche para su acceso.

El predio está plenamente identificado, tanto el de mayor extensión, como el de menor extensión, y con la información suministrada, información que tomo de buena fe, y este lote menor, se encuentra dentro del predio de mayor extensión, con matrícula 115-4328, y código predial 17777000000000000400110000000000, denominado El Crucero, con un área de 62.739 m2, aproximadamente, de los cuales este lote tiene, más o menos 2.000 m2, en lo físico, real y material, quedarían 60.739 m2, más o menos, para el resto del predio con matrícula 115-4328, y código predial 17777000000000000400110000000000, denominado El Crucero.

Estancada la vista sobre el plenario, se aprecia que la parte demandante en pro de acreditar como causal de ineficacia d la existencia de los vicios en el consentimiento anteriormente mencionados, aportó el contrato de compraventa celebrado el día 1 de septiembre de 2012 entre los señores PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA, como Vendedor y el señor JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI, como Comprador del inmueble un lote de terreno de con área de 3.277 M2 ubicado en la vereda La Playita del Municipio de Supía Caldas.

Inicialmente, el despacho se pregunta, acaso no es válida la venta de derechos derivados de la posesión de un inmueble por medio de un documento privado, será que el requerimiento consistente en el título y en modo de adquirir los inmuebles por medio de escritura pública y su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, será exigible para contratos donde se trasladen derechos reales diferentes al dominio.

[1] Cfr. Sentencia 1662 de 2019. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo

Para resolver el interrogante, vale la pena citar la siguiente jurisprudencia:

Entonces, «si los signatarios de la promesa de compraventa deciden anticipar el cumplimento del negocio proyectado y no pactan expresa e inequívocamente que se hace entrega antelada de la posesión sobre el bien prometido en venta, la secuela jurídica es que la cosa "se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión.

Por tal razón, no es raro encontrar que desde la «promesa» las personas consientan la cancelación antelada de una parte del coste de la heredad y correlativamente el desprendimiento material prematuro de ésta. Empero, sobre esto último, lo que buenamente se deduce de la jurisprudencia reciente de esta Sala es que «la entrega anticipada de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la mera tenencia de la cosa, ***salvo que se hubiere convenido expresamente la transferencia de la posesión»*** *(se resalta, CSJ SC3642-2019, 9 sep., rad. 199102023-01, criterio reiterado en CSJ SC5513-2021, 15 dic.)."* [2] Negrillas del despacho

Pues bien, se recapitula que en la demanda se menciona que se trató de un contrato de promesa de compraventa lo cual no es cierto; ello en atención a que, si se observa el contenido documento privado suscrito por las partes, pese a que se titule dentro del contrato a las partes como "Promitentes", del contenido del documento reconocido por los extremos procesales, no se generan obligaciones propias de contrato de promesa de compraventa.

A contrario censu, que lo que se dispuso en dicha convención, fue vender los derechos que emanan del mismo lote de terreno sin que se dispusiera prometer vender en una fecha determinada, disponiéndose dentro de ellos, los derivados de la posesión quieta y pacífica que ejercía la parte vendedora sobre el inmueble y obligándose a efectuar el pago del predio en ese mismo día de su suscripción; quedando demostrado en el plenario que lo debatible era su incumplimiento, según las declaraciones de las partes, por lo que el despacho, despachará desfavorablemente está pretensión consistente en nulitar los efectos del contrato.

Obsérvese, que el contrato sostenido por las partes, se encuentra ajustado a derecho, en lo concerniente a la venta de los derechos derivados de la posesión, lo cual es totalmente legal, conforme a la normatividad procesal vigente, puesto que incluso este tipo de negocios son objeto de cautela en el Código General del Proceso así:

"De igual manera se precisó que si el bien es perseguido en acción real, hipotecaria o prendaria, debe darse aplicación al numeral 2 del artículo 468 del CGP, esto es, que el Registrador debe inscribir el embargo, aunque el demandado haya dejado de ser propietario del bien, para tener al actual dueño como nuevo demandado. La variación es importante y va más allá de la eliminación del proceso "ejecutivo con garantía real", al que se refería la norma anterior, porque la regla aplica en cualquier hipótesis de ejercicio de la garantía real, sea en el marco de una "adjudicación o realización especial" (art. 467), o cuando sólo se persiga el pago con la venta de los bienes gravados (art. 468), o cuando se ejercite la llamada acción mixta. b. Quedó claro en la nueva codificación que la posesión también puede ser objeto de embargo y secuestro. Aunque habría sido más preciso decir que estas cautelas podían recaer sobre los derechos derivados de la posesión, se consideró que el lenguaje no era significativo porque constitucionalmente la Corte del ramo había precisado que la posesión era un derecho de propiedad imperfecto. Lo cierto es que bajo el Código General del Proceso es posible embargar y secuestrar la posesión que un demandado tenga sobre bienes muebles o inmuebles. Lo dice el numeral 3° del artículo 593 al puntualizar que el embargo de "bienes muebles no sujetos a registro y el de la posesión sobre bienes muebles o inmuebles se consumará mediante el secuestro de estos", y lo reitera el inciso 2° del artículo 601 al señalar que "El certificado del registrador no se exigirá cuando lo embargado fuere la explotación económica que el demandado tenga en terrenos baldíos, o la posesión sobre bienes muebles o inmuebles.

[2] (...) (CSJ SC 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; en el mismo sentido CSJ SC70042014, 5 jun., rad. 2004-00209-01; CSJ SC16993-2014, 12 dic., rad. 2010-00166-01 y CSJ SC10825-2016, 8 ago.» (resaltado intencionalmente, CSJ SC5513-2021, 15 dic.).

Algunos seguirán preguntándose qué es lo que se embarga en la posesión, pero la respuesta es sencilla: amén de los derechos patrimoniales que tenga el poseedor, concretados en las mejoras que hubiere plantado, está el derecho a usucapir que haya consolidado o que venga consolidando, de suerte que el rematante de esa posesión podrá agregar a la suya la del poseedor material ejecutado para adquirir el bien por prescripción".[3]

Superado este primer escollo jurídico, debemos entrarnos en la temática de cumplimiento de obligaciones derivadas del contrato, que como ya se dijo, tiene plenos efectos jurídicos entre las partes, por lo que este servidor se abstendrá de estudiar la excepción de PRESCRIPCION DE LA ACCION DE NULIDAD.

Analizada la pretensión subsidiaria, esto es, declarar LA RESOLUCION del contrato de compraventa por no haberse cumplido, por cuenta del promitente comprador, con el pago del precio estipulado, y como consecuencia debe disponerse que la parte demandante, debe restituir la suma entregada a título de pago parcial del precio acordad, y como consecuencia, si debe de Condenarse al demandado, al pago de los perjuicios morales causados por su incumplimiento, la compensación de las sumas pertinentes, se propuso en defensa de la parte pasiva, la PRESCRIPCION EXTINTIVA ORDINARIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD O CUOTA PARTE DE QUE ES TITULAR EL DEMANDANTE SOBRE EL LOTE TERRENO DE MAYOR EXTENSIÓN, TEMERIDAD Y MALA FE y DERECHO DE RETENCION.

Pasaremos a estudiar singularmente cada una de las excepciones así:

PRESCRIPCION EXTINTIVA ORDINARIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD O CUOTA PARTE DE QUE ES TITULAR EL DEMANDANTE SOBRE EL LOTE TERRENO DE MAYOR EXTENSIÓN

La fundamentó en que mediante documento idóneo y legal se le entregó la posesión sobre un lote de terreno, POSESION QUE SE HA EJERCIDO DE MANERA REGULAR por lo cual se establece la prescripción ordinaria de cinco (5) años, e incluso a la fecha ya lleva más de diez años de que trata la prescripción extraordinaria extintiva del dominio.

Se despachará de plano esta excepción, al no haberse soportado prueba de inicio de proceso de pertenencia alguno sobre el predio objeto de la litis, conforme lo regla el parágrafo uno del artículo 375 procesal, que menciona cuáles son los requisitos de la prescripción adquisitiva alegada por vía de excepción. También conviene mencionar que como quiera que en la demanda no se está implorando amparar la posesión, no es posible traer a la mesa asuntos derivados del ejercicio de la misma; pues tan solo el incumplimiento es sobre el objeto del contrato, sin que se extienda el accionar de la justicia en su ejercicio.

TEMERIDAD Y MALA FE

La fundamenta en el hecho de que el demandante ha estado utilizando al operador judicial obrando de mala fe, en el entendido que a sabiendas se alegan hechos contrarios a la realidad. En primer lugar, sin importar para nada el vínculo familiar que une el señor **PEDRO NEL VALENCIA OTAGRI** para con el aquí demandado **JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI,** es decir, sobrino por parte materno, hecho que le hace sabedor como el que más que éste último señor nunca ha llegado a residir en la zona urbana del municipio de Supia, Caldas, se haga aparecer una dirección falsa y errónea para notificación personal con el agravante que se le hace saber al señor juez que esa notificación si se realizó de manera exitosa, cuando ello no fue cierto, hecho que ya fue resuelto por el señor juez en desarrollo del incidente de nulidad, se tiene además el hecho que es el mismo demandante **PEDRO NEL VALENCIA OTAGRI quien aporta con el escrito de la demanda el documento que fue debidamente firmado y autenticado ante Notario por el mismo señor y allí se registró que se despojaba de la posesión a favor del señor JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI.. De igual manera se tiene señor juez el hecho que muy a pesar de que el señor PEDRO NEL VALENCIA OTAGRI** ha residido en la ciudad de Bogotá y que en el año 2.020 de traslada hacia los Estados Unidos de Norteamérica para regresar al país para finales del año

[3] **modulo_medidascautelares_cgp-** PDF (escuelajudicial.ramajudicial.gov.co)

2.021 se diga en los hechos de la demanda que nunca el señor PEDRO NEL ha dejado de ejercer la posesión.

Por lo que teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo **79 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO** que **"...se presume que ha existido temeridad o mala fe"** cuando como en este caso, a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad, máxime señor juez cuando nuestro ordenamiento procesal tiene igualmente previsto que para dar cabal cumplimiento al procedimiento, las partes en contienda tienen sus deberes que se encuentran registrados en el artículo 78 del C.G.P., entre los cuales tenemos: **"…proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos, …obrar sin temeridad en sus pretensiones o defensas …"**,

Para el despacho, esta excepción es inocua; por cuanto menciona situaciones irrelevantes respecto al trasfondo de la litis, y otras que fueron resueltas en audiencia del Dos (02) de mayo de dos mil veintitrés (2023), por lo que no se acogerá esta excepción, al no atacar el objeto del litigio.

DERECHO DE RETENCION.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Nro. 3° del artículo 96 **del CODIGO GENERAL DEL PROCESO**, artículo 310 Ibídem, se solicita que si en gracia a discusión que por parte del aquí demandado deba restituir el lote de terreno objeto de esta demanda, el reconocimiento y pago de las mejoras que el aquí demandado ha realizado sobre el mismo lote de terreno, las cuales se hacen consistir en la adecuación del lote de terreno para lo cual fue necesario realizar el lleno del mismo ya que topográficamente contaba con inclinaciones o huecos, es decir, no era totalmente plano como actualmente se encuentra, por lo que se hizo necesario hacer le relleno respectivo con tierra, para lo cual fue necesario contar con los servicios del señor **ALEXANDER COLORADO** quien contaba con una maquina Retro, tipo pajarito, quien fue realizando trabajos con esa máquina por espacio de cuarenta (40) horas, a razón cada hora por valor de setenta mil pesos ($ 70.000,00), trabajos que todo el vecindario pudo observar en su ejecución para un gran total de DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL ($ 2'800.000,00).-

Relevante es recordar que en la audiencia de instrucción y juzgamiento la parte desistió del testimonio del señor ALEXANDER COLORADO, sin que hayan más medios de prueba convincentes como para acreditar la efectuación de esas mejoras, puesto que las meras documentales tales como registros fotográficos del lote de terreno que fueron anexados en áreas de acreditar la posesión del señor JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI, por medio de las cuales se muestra el terreno cuando fue recibido y luego después habérsele realizado las mejoras de llenado y adecuación, no llenan los requisitos de idoneidad, conducción y utilidad como para estampar con claridad que fueron indefectiblemente trabajos de máquina por espacio de cuarenta (40) horas, a razón cada hora por valor de setenta mil pesos ($ 70.000,00), en su ejecución para un gran total de DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL ($ 2'800.000,00).

Tampoco se puede advertir una confesión de la parte demandante en tal temática, pese a que PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA se refirió cercanamente a estos temas, aceptando que el demandado realizó unas obras de adecuación en el lote; por ende la confesión no fue contundente respecto a la cantidad de horas y valores a que se refieren los trabajos aludidos en la contestación de la demanda.

De manera que no se trata de una confesión clara y expresa, en cuanto a estos ítems; así como tampoco se deslumbró en el interrogatorio de parte una gestión del apoderado tendiente a que se lograse tal cometido, pues lo único que aseveró el señor demandante en tal sentido fue que Invías les dio toda la tierra para el lleno, y lo que hacía el sobrino demandado era regarle la tierra, pues cuando hicieron el negocio le permitió regar la tierra; añadió además, *"yo se lo entregué relleno, la máquina la buscó el señor cuando hicimos el negocio, el lote estaba alambrado, él le sembró su swingla".*

Teniendo consideración estos argumentos, no se acogerá esta excepción, al no haber sido demostrada para su prosperidad.

Resta por verificar si es debido declararse la prosperidad de la pretensión subsidiaria, esto es, declarar LA RESOLUCION del contrato de compraventa por no haberse cumplido, por cuenta del promitente comprador, con el pago del precio estipulado, y como consecuencia si debe disponerse que la parte demandante, debe restituir la suma entregada a título de pago parcial del precio acordado.

Aunado a ello, si debe de Condenarse al demandado, al pago de los perjuicios morales causados por su incumplimiento, y la compensación de las sumas pertinentes.

Resolución de contrato

En sentencia SC4801-2020 del siete (7) de diciembre de dos mil veinte (2020) con ponencia del magistrado AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO se señaló: *"Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la resolución de un contrato, así como la que se entabla para que se ordene su ejecución, exigen que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo.*

Por consiguiente, son tres los presupuestos de la acción resolutoria: a) que el contrato sea válido, b) que el contratante que proponga la acción haya cumplido o allanado a cumplir las obligaciones que asumió, y c) que el contratante demandado haya incumplido lo pactado.

Entonces, como regla general y en relación con los compromisos que deben ejecutar las partes de forma simultánea, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante cuando se basa en el desacato de su contraparte, que aquel haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto con indemnización de perjuicios, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpleti contractus) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Recuérdase que, como regla de principio, en tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto fundado en la infracción del extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones que adquirió, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios.

Para la eventualidad descrita a espacio, que fue la deprecada en autos, resulta aplicable el razonamiento de la Corte, a cuyo tenor:

En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "… el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor…" (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. N° 5319).

Igualmente, esa Colegiatura precisó, respecto del aludido canon:

Esclarecido, como queda, que el artículo 1546 del Código Civil se ocupa exclusivamente de regular el incumplimiento unilateral de los contratos bilaterales, es del caso precisar que con ese alcance del precepto, es que debe entenderse la abundante jurisprudencia elaborada en torno de las acciones alternativas consagradas en él, particularmente, que su ejercicio únicamente le corresponde al contratante cumplido o que se allanó a satisfacer sus obligaciones, quien podrá optar por demandar la resolución del convenio o su cumplimiento forzado, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios; que una y otra acción debe dirigirse en contra del extremo que se sustrajo a satisfacer sus compromisos negociales; que es este comportamiento omisivo -el incumplimiento de las obligaciones-, el factor que determina la operatividad de las señaladas vías; y que a dichas dos soluciones sustanciales -resolución y cumplimiento- puede enfrentárseles, para enervarlas, la excepción de contrato no cumplido. (CS SC1662 de 2019, rad. 1991-05099).

Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.

Sobre tal temática dicha Corporación tiene dicho que es:

"El texto del artículo 1609 no puede pues apreciarse en el sentido de que el contratante que no cumple fracasa siempre en su pretensión de que se resuelva el contrato. Si así se lo entendiera, sin distinguir las varias hipótesis que puedan presentarse, entonces sería forzoso concluir que la resolución del contrato bilateral, prevista en el artículo 1546, no tiene cabida en sinnúmero de eventos en que sí la tiene: todos aquellos en que el demandado tenía que cumplir sus obligaciones antes que el demandante, o que teniéndolas que cumplir al mismo tiempo que las de éste, sólo el demandante ofreció el pago en la forma y tiempo debidos, o ninguno lo ofreció simplemente porque ni uno ni el otro concurrieron a pagarse. El ejercicio de la acción resolutoria no se limita al caso de que el demandante haya cumplido ya e intente, en virtud de la resolución, repetir lo pagado; se extiende también a las hipótesis en que el actor no haya cumplido ni se allanó a cumplir porque a él ya se le incumplió y por este motivo legítimamente no quiere continuar con el contrato.

No es siempre necesario que el contratante que demanda la resolución con indemnización de perjuicios haya cumplido o se allane a hacerlo. Puede negarse, en los casos ya explicados, a cumplir si todavía no lo ha hecho y no está dispuesto a hacerlo porque el demandado no le cumplió previa o simultáneamente. Por el contrario, el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso, en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste.

Así las cosas, el contratante que primero vulneró la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria fundada en el incumplimiento único de su contendiente, mientras que este la conserva a pesar de que también dejó de acatar una prestación, siempre que su actuar se encuentre justificado en su inexigibilidad por la previa omisión de aquel.

Igualmente, si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del pacto, quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos o haberse allanado a hacerlo, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.

En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió; así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; y puede demandarla en el evento de desacato recíproco y simultáneo si se funda en el desacato de todas las partes, en este evento sin solicitar perjuicios (CS SC1662 de 2019); mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual o que desplegó todos los actos para satisfacer sus débitos, con independencia de que el otro

extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, también en el supuesto de que estos fueran anteriores".[4]

Tal como quedó sentado en la fijación del litigio, se concretará a determinar la clase de contrato celebrada entre las partes, el valor del contrato y la forma de pago.

De igual modo, se determinará si el demandado incumplió sus obligaciones derivadas del contrato de compraventa del predio, para declarar de manera consecuente la correspondiente indemnización de perjuicios o si, por el contrario, el demandado sale avante ante esta acción.

De contera se advierte que las pretensiones de la demanda serán avaladas por haber demostrado el demandante los presupuestos mínimos exigidos por la ley para la prosperidad de las pretensiones, como pasa a explicarse.

Sabido es, que los artículos 1602 y 1603 del C.C., dispone que «todo contrato válidamente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento o causas legales», "deben ejecutarse de buena fe" y "obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosa4 que emanan precisamente de la naturaleza de /a obligación, o que por ley pertenece a ella", lo que trae aparejado que el contrato celebrado.

En esas condiciones está llamado a ser cumplido y, como consecuencia de su fuerza obligatoria, las partes están compelidas a atender a cabalidad todas y cada tina de las obligaciones que de él emanan, pues la rebeldía a acatar los deberes contractuales contradice la esencia misma del contrato, como fuente que es de las propias obligaciones insatisfechas, en tanto que deja a su acreedor, de un lado, vinculado al pacto, que pese al incumplimiento sigue vigente, y, de otro, impedido de obtener la contraprestación prevista a cambio de la suya.

En ese orden, existe consenso que ante el «incumplimiento contractual», el «acreedor» en procura de la protección del derecho lesionado, está facultado para pedir el «cumplimiento de la obligación», o la «resolución del convenio», además de manera directa o consecuencial, el resarcimiento del daño irrogado por la insatisfacción total o parcial de la «obligación», o por su defectuoso cumplimiento, siendo posible exonerarse, en principio, únicamente por causas que justifiquen la conducta, no imputables al contratante fallido, como son la fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero o culpa del cocontratante.

Sobre la aludida temática, la Corte Suprema de Justicia en sentencia CSJ SC 9 mar. 2001, rad. 5659, sostuvo lo siguiente:

(...) Trátase aquí, según puede establecerse, de un proceso de responsabilidad civil contractual, razón por la cual el acogimiento de la acción depende de la demostración, en primer término, de la celebración por las partes dl contrato a que se refiere la misma y, en segundo lugar, de los elementos que son propios a aquella, a saber, el incumplimiento de la convención por la persona a quien se demanda; la producción para el actor de un daño cierto y real; y, finalmente, que entre uno y otro de tales elementos medie un nexo de causalidad, es decir, que el perjuicio cuya reparación se persigue sea consecuencia directa de la conducta anticontractual reprochada al demandado.
(…)

Si los contratos legalmente celebrados son una ley para los contratantes (art. 1602 C.C.) y, por consiguiente, 'deben ejecutarse de buena fe y obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella' (art. 1603 ib.), lógico resulta que su incumplimiento injustificado esté sancionado por la ley misma y que tal comportamiento, por ende, habilite al contratante inocente para solicitar, por una parte, se ordene su cumplimiento forzado o se disponga su resolución y, por otra, cuando la infracción le ha ocasionado un daño, que se le indemnice, reparación que puede reclamar en forma accesoria a la petición de cumplimiento o resolución o en forma directa si lo anterior no es posible, (...).

---

[4] *(CSJ SC de 29 nov. 1978, en igual sentido SC de 4 sep. 2000 rad. N° 5420, SC4420 de 2014, rad. N° 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. N° 2001-00307-01, entre otras).*

Sobre el particular tiene dicho esa Sala de la Corte:

"El contrato legalmente celebrado vincula a las partes y las obliga a ejecutar las prestaciones convenidas, de modo que si una de ellas incumple las obligaciones que se impuso, faculta a la otra para demandar bien que se le cumpla, que se le resuelva el contrato o el pago de los perjuicios que se le hayan causado por el incumplimiento, pretendiendo éstos últimos ya de manera principal (arts. 1610 y 1612 del C.C.) o ya de manera accesoria o consecuencial (arts. 1546 y 1818 del C.C.), los que se encaminan a proporcionar a la parte cumplida una satisfacción pecuniaria de los daños ocasionados." (Sent del 4 de marzo de 1996, Exp. No. 4738, G.J. CCXL, pág. 407) (se subrayó).

Así las cosas, se torna pertinente precisar, que constituyen requisitos para la prosperidad de la pretensión indemnizatoria de origen contractual, la demostración de la existencia de un contrato bilateral válido celebrado entre quienes concurren al proceso en calidad de Parte; actuación de la parte actora conforme a lo estipulado o haberse allanado a satisfacer las prestaciones a su cargo; incumplimiento del deudor demandado de las obligaciones derivadas de ese vínculo, o su tardía o defectuosa ejecución; daño irrogado al derecho del acreedor, y que el mismo sea consecuencia directa de alguna de aquellas conductas del obligado.

Descendiendo bajo ese norte conceptual al caso que nos ocupa, resulta pertinente establecer en primer lugar, la naturaleza del vínculo contractual que se encuentra demostrada en el sub lite, para lo cual debe precisarse delanteramente que conforme a lo reglado en la normatividad civil y con base en las pruebas allegadas al expediente, resulta diáfano que, el vínculo contractual entre el señor **PEDRO NEL VALENCIA OTAGRI** y **JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI** se deriva de un contrato de compraventa de los derechos derivados de la posesión de un predio inmueble, conclusión a la que se arriba teniendo en cuenta que, tal y como lo reconocen las partes el objeto contratado fue la venta de los derechos derivados de la posesión del Lote de terreno de 3.277 metros cuadrados, ubicado en la vereda La Playita del Municipio de Supía Caldas, y alinderado así: por el Oriente con la carretera troncal que conduce a la ciudad de Medellín, por el Occidente con la carretera que conduce a la vereda la playita, por el Norte con Gustavo Otagri Valencia y por el Sur con María Adelaida Otagri Valencia. Dicho contrato tuvo reconocimiento de firmas y/o autenticación en la Notaria Única del Circulo de Supia Caldas.

El inmueble anterior hace parte de otro de mayor extensión inscrito en Folio de Matricula Inmobiliaria Nro. 115-4328 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Riosucio.

Vale la pena resaltar que, pese a que en el contrato se disponga que se transfiere el dominio del inmueble, ello no es posible, en razón que no se elevó escritura pública el presente acuerdo, lo que no le resta eficacia probatoria respecto a los demás derechos que fueron vendidos, como se explicó en la acápite que estudió el despachar desfavorablemente la primera pretensión.

En ese orden de ideas, verificado el acervo probatorio, no existe duda alguna frente a la identificación de las partes del contrato de compraventa del predio, y del derecho real que se vendía en el mismo.

Establecido lo anterior, procederá el despacho a verificar la existencia de los presupuestos de ley para declarar la existencia e incumplimiento contractual que reclama el demandante.

Así las cosas, verificada como se encuentra la validez del contrato de compraventa, corresponde analizar **si el contratante que propuso la acción cumplió o se allanó a cumplir las obligaciones que asumió**.

Se concluye entonces que, el negocio jurídico del que se reclama la resolución es apto jurídicamente para generar las obligaciones que se reclaman por vía judicial.

Finalmente, corresponde analizar **si el contratante demandado, efectivamente incumplió lo pactado.**

Para verificar los supuestos de este requisito es menester determinar cuáles fueron las obligaciones contraídas en el contrato de compraventa por la demandante en su calidad de

dueño del terreno, a efectos de determinar su cabal cumplimiento, lo que le habilitaría para deprecar válidamente la resolución contractual.

De los dichos de las partes, especialmente la contestación de la demanda, no se advierte un incumplimiento del demandante en sus obligaciones contractuales; incluso el demandado indicó que el demandante le cedió la posesión del lote, y que, en uso de esos derechos de la posesión, lo alambró, lo aplanó, realizando el cerramiento del mismo; por lo tanto, se concluye que el demandante cumplió con sus obligaciones contractuales. Así las cosas, es del caso tener como ciertos los hechos contenidos en la demanda.

De manera que, habiéndose comprometido el señor **JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI** para pagar unos dineros por dicho predio, en la cuantía de *SETENTA MILLONES DE PESOS MCTE **($70,000,000)***, deberá verificarse si fue pagado ese saldo por parte del demandado.

Indicó el demandado en el traslado de la demanda, que el valor entregado a favor del señor **PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA** fue la suma total de **SETENTA MILLONES DE PESOS ($ 70'000.000,00)** y que se trata de **un PAGO TOTAL**, toda vez que se hace mención en este hecho que para ese día primero (1°) de Septiembre de 2.012, el demandado consignó en la cuenta del señor **PEDRO NEL OTAGRI** en el Banco Davivienda la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL ($ 30'000.000,00)**, y solamente se hace mención al pago de la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (10'000.000,00)** cuando es el mismo documento de contrato de **COMPRAVENTA** suscrito y debidamente autenticado ante señor **NOTARIO** por las partes aquí en contienda, debidamente aportado al proceso, en el cual se hace aparecer que el precio otorgado para la negociación fue pagado **"... a la firma del presente contrato."**

Para el despacho, no está demostrado el pago de los $ 70 millones de pesos; porque el hecho de que el contrato refiera que ese es el precio del predio, que se cancelará a la firma del contrato, no puede significar esta aseveración, que efectivamente el mismo se haya saldado; por cuanto manifestar por medio escrito que el precio se cancelará con la firma del contrato, no puede significar de manera alguna, que, por el hecho de haberse firmado, ya se pagó.

Por el contrario, dicha cláusula debe entenderse como que al firmarse el contrato las partes se obligan a pagar el precio del mismo.

De lo referido de los dichos del demandante, se puede extraer su declaración es consecuente con el contenido del valor del predio, estampado en el documento y con los dichos del mismo JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI en su interrogatorio de parte; esto es, la suma de $ 70.000.000 setenta millones de pesos, por lo que el despacho concluye indefectiblemente que ese fue el valor en el que se pactó el precio del lote.

Así pues, en el interrogatorio de parte, el señor **JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI** fue muy evasivo en las respuestas emitidas, refirió que le pagó al demandante la suma adecuada $70 millones de pesos, como valor total del predio, qué le dio $ 30 millones de pesos por medio de consignación, y los otros $ 40 millones, por medio de efectivo un sábado en el parque principal de Supia, Caldas en las horas de la mañana; sin embargo, no demostró documento alguno idóneo que respaldara sus dichos, además, su declaración entra en contradicción con lo señalado ante la Inspectora de Policía el 30 de marzo del año 2022, donde dio cuenta de qué solamente le pagó al demandante, el valor de $40 millones de pesos, y que el contrato se realizó por $70 millones, para valorizarlo.

De tal manera, para el despacho, la suma de $30 millones de pesos no ha sido cancelada.

Zanjado el tema, el mismo Juan Carlos sólo le ha dado la suma de $ 40 millones de pesos a su tío como pago del lote negociado, situación que se compasa con los dichos del demandante, y con la demostración documental que obra en el plenario; por lo que refugia con claridad, el incumplimiento del pago del precio parcial del valor del lote de terreno, esto es, la suma de 30 millones de pesos.

Planteadas, así las cosas, es claro entonces que el demandado incumplió con las obligaciones a su cargo, consistentes en el pago de $30.000.000, que debía cancelar el día de la celebración del contrato, esto es, el día primero (1°) de septiembre de 2.012. Sin embargo, en gracia de discusión,

el demandante esperó una cantidad de años para que el demandado le pagase el excedente del contrato, pero ello no aconteció.

De esta manera, queda probado que la demandante cumplió con las obligaciones a su cargo.

Esto impone concluir que se cumplieron a cabalidad los presupuestos para declarar la resolución del contrato de obra celebrado entre las partes.

Ahora bien, en punto a las **restituciones mutuas**, es procedente ordenar al señor *PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA* devolver al señor JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000,00) M/cte, que había recibido con el objeto de cumplir parte del precio del presente contrato, con su correspondiente corrección monetaria a la fecha, calculada de conformidad con el IPC. Suma sobre la cual se causarán intereses del 6% anual hasta su pago efectivo.

Respecto a la solicitud de que se Condene al demandado, JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI, por haber dado lugar a la resolución del contrato, al pago de los perjuicios morales[5] causados por su incumplimiento, los cuales se estiman en la suma de cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes, es decir, cincuenta millones de pesos moneda corriente, consistentes en la pérdida de oportunidad y desprestigio contractual, ello no se demostró en las diligencias, ni por parte de los testigos, ni por parte del demandante, se observó ningún lamento en sus deponencias por desprestigio social, contractual, ni pérdida de oportunidad.

Habida cuenta de lo expuesto en antelación, el despacho proveerá afincando parcialmente las pretensiones subsidiarias de la demanda y condenando en costas a la parte demandada.

Otras consideraciones

Acerca de las tachas de los testimonios, no se requiere estudiarlas, por cuanto, al trasfondo de la litis, los testigos poco le aportaron, máxime cuando de la prueba documental y los interrogatorios de partes, fue suficiente para estampar la línea decisoria.

Las compulsas de copias, tampoco serán procedentes en contra del togado de la parte demandante, de quién no se observa ninguna irregularidad en el ejercicio de su profesión, dentro del desempeño en este proceso; por el contrario, es claro que el demandado, sí faltó a la verdad en su declaración, siendo contradictorio en sus dichos referidos ante la inspectora de policía Local, en las diligencias administrativas que allí se debatieron; por lo que es debido compulsar copias, ante La Fiscalía General De La Nación, para que se investigue la presunta conducta punible de falsedad en su declaración.

Al tratarse de un proceso de menor de cuantía, procede el recurso de apelación conforme al Código General de Proceso, en sus artículos 321 y siguientes, conforme a los lineamientos de las decisiones proferidas por escrito y fuera de audiencia.

DECISIÓN

---

[5] **Los perjuicios morales.** Según los arts. 2341 y 2356 C. C., el que "*ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización*" y "*todo daño que pueda imputarse a la malicia o negligencia de otra persona, debe ser reparado por ésta*".
Ese daño no sólo se ha entendido como uno patrimonial o material, sino también *inmaterial*, del que se derivan consecuenciales perjuicios de esa misma sustancia30. Estos comprenden a los perjuicios morales, que se traducen en el dolor o sufrimiento internamente padecido por el lesionado como consecuencia del hecho dañoso, y se explicitan en "*la pesadumbre, perturbación de ánimo, el sufrimiento espiritual, el pesar, la congoja, aflicción, sufrimiento, pena, angustia, zozobra, perturbación anímica, desolación, impotencia u otros signos expresivos*"[5]

A propósito de cuantificar el monto del perjuicio moral, mal podría el juzgador acoger la estimación de la demanda de una manera mecánica, por lo que debe ponderarlos y tasarlos según su recto criterio (*arbitrium iudicis*)[5]. En ello cumple atender los criterios orientadores de la jurisprudencia vigente, la cual, sin constituir baremos o cifras inamovibles36, siempre debe guiar al fallador en la determinación del monto indemnizable, según Doctrina probable que se ha consolidado en las sentencias SC1395-2016, SC15996-2016, SC9193-2017.

En mérito de lo expuesto **El JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SUPÍA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: **ACOGER PARCIALMENTE LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DE LA DEMANDA** promovida por PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA en contra de JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: DECLARAR que el demandado JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI incumplió el contrato de compraventa de predio inmueble celebrado entre las partes.

TERCERO: DECLARAR la resolución del contrato de compraventa de predio inmueble celebrado entre las partes, mediante documento privado de fecha 1 de septiembre de 2012, en el cual, el señor PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA, le vendió al señor JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI, el siguiente inmueble: Lote de terreno de 3.277 metros cuadrados, ubicado en la vereda La Playita del Municipio de Supía Caldas, y alinderado así: por el Oriente con la carretera troncal que conduce a la ciudad de Medellín, por el Occidente con la carretera que conduce a la vereda la playita, por el Norte con Gustavo Otagri Valencia y por el Sur con María Adelaida Otagri Valencia.

CUARTO: Como consecuencia de las anteriores declaraciones, **ORDENAR** al señor **PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA** devolver a señor **JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI** la suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS** ($40.000.000,00) mcte, que había recibido con el objeto de cumplir parte del precio del presente contrato, con su correspondiente corrección monetaria a la fecha, calculada de conformidad con el IPC. Suma sobre la cual se causarán intereses del 6% anual hasta su pago efectivo.

QUINTO: COMPULSAR COPIAS, en contra del señor **JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI** ante la Fiscalía General de la Nación, para que se investigue la presunta conducta punible de falsedad en su declaración rendida en este despacho el día 06 de febrero de 2024.

SEXTO: Se condena en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de **Cuatro Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes.**

SEPTIMO: Contra la presente decisión, procede el recurso de apelación, el cual deberá ser interpuesto en los términos del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE

MARLON ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La providencia anterior se notifica en el estado
N°033 del 29 de febrero de 2024

YAMILÉ GAITÁN GONZALEZ
SECRETARIA

Firmado Por:

Marlon Andres Giraldo Rodriguez

Juez Municipal

Dirección Ejecutiva De Administración Judicial

División De Sistemas De Ingenieria

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **2eb6c063e544d302927d804286a276c73215e225e5d3bcda4361c6861304f036**

Documento generado en 28/02/2024 09:34:00 AM

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