



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE PIJAO, QUINDIO**

Pijao, Quindío, diecinueve de septiembre de dos mil veintidós

Radicado N°	6354840890012020-00006-00
Demandante:	ANAIS SALAZAR RODRÍGUEZ
Demandado:	MARÍA DE JESÚS PÉREZ GIL
Clase de proceso:	VERBAL DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA
Sentencia civil N°:	02

Una vez ha sido contestada la demanda y se ha corrido traslado de las excepciones de mérito, hay lugar a dictar sentencia anticipada, con fundamento en el ordinal 3 del artículo 278 del CGP, por existencia de cosa juzgada, efecto para el cual se considera:

## **1.- La demanda**

### **1.1. Hechos**

En síntesis, sostuvo el apoderado de la parte actora que la demandante, a través del señor FABIÁN ROSERO SALAZAR, el 02 de agosto de 2010, prometió vender a la demandada el inmueble ubicado en el Barrio Laureano Gómez, manzana A No. 12 de Pijao, matriculado con el N° 282-10138 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Calarcá, por valor de \$11.000.000, cuya escritura se suscribiría el 13 de octubre de 2011, en la Notaría Primera de Armenia.

Igualmente, adujo que la demandada abonó la suma de \$6.100.000 y no ha pagado el saldo de \$4.900.000, pese a que se le ha efectuado requerimientos verbales, como también se ha negado a conciliar.

Sostuvo, así mismo, que la demandada no se presentó a suscribir la escritura pública, bajo el argumento de no disponer del saldo adeudado y porque requería la cancelación de una

hipoteca sobre el inmueble, ya prescrita. Manifestó también que la demandada no ha efectuado obras en el inmueble, ni lo ha mejorado, pero sí lo ha disfrutado en su propio beneficio.

## **1.2. Pretensiones**

Pidió la demandante, por conducto de su apoderado, declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa, celebrado entre las partes, por mutuo incumplimiento, es decir, por mutuo disenso tácito, teoría que apoyó en jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia<sup>1</sup>. Además, pidió disponer la entrega del inmueble a la demandante y efectuar las restituciones mutuas, por efectos de la resolución, y condenar en costas, en caso de oposición.

## **2.- Conducta procesal de la demandada**

### **2.1. Contestación de la demanda**

En fecha 17 de mayo de 2022, a la demandada, señora MARÍA DE JESÚS PÉREZ GIL, se le notificó personalmente de la demanda y, por conducto de apoderada, la contestó en términos que pueden sintetizarse así:

En cuanto a los hechos, en general, aceptó la suscripción de la promesa de compraventa que se pide resolver, al tiempo que, en relación con los demás, expuso su visión de la que se puede concluir un incumplimiento de ambas partes, al menos, en cuanto a que la demandante no levantó una hipoteca existente sobre el inmueble prometido en venta y en que la demandada no ha pagado la totalidad del precio, aunque sí ha habido voluntad de hacerlo.

Adicionalmente, indicó que la demandante ha iniciado tres procesos, uno de nulidad de la promesa de compraventa, otro reivindicatorio y uno último de resolución de contrato de promesa de compraventa, en los que ha resultado vencida y no ha tenido ánimo conciliatorio. Acerca de las pretensiones dijo oponerse.

### **2.2. Proposición de excepciones**

Las excepciones propuestas se resumen así:

---

<sup>1</sup> Principalmente, en las sentencias SC2307-2018, del 25 de junio de 2018, y SC-1662-2019, del 05 de julio de 2019.

- Imposibilidad de tramitarse la promesa de compraventa por mutuo disenso, porque, en su sentir, es la demandante quien no ha cumplido con sus obligaciones, mientras la demandada si ha estado dispuesta a cumplirlas.

- Prescripción extintiva de la acción incoada, según los artículos 2535, 2536 y 2538 del Código Civil, ya que, desde la suscripción del contrato de promesa de compraventa, hasta la presentación de la demanda, han pasado más de diez años y, además, se propondrá, en consecuencia, la acción para reclamar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

- Prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, porque el bien ha estado en posesión de la demandante, desde el 02 de agosto de 2010, por más de diez años, por entrega que realizara la demandante, como consecuencia de la celebración de la promesa de compraventa.

Por último, pidió declarar probadas las excepciones, terminar el proceso y levantar las medidas cautelares.

Sobre estas excepciones la parte demandante no se pronunció, no obstante que de ellas se surtió el correspondiente traslado, entre el 24 y el 26 de agosto de 2022.

### **2.3. Demanda de reconvención**

Oportunamente, la demandada promovió demanda de reconvención, orientada a que se le declarase propietaria del inmueble objeto de la promesa de compraventa demandada en resolución, por vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, pero esta fue rechazada en auto N° 090 del 03 de agosto de 2022.

### **3.- Problemas Jurídicos**

Dos son los problemas jurídicos a resolver en este caso: el primero, si es viable o no dictar sentencia anticipada y, el segundo, si se configuran o no los elementos estructurales de la cosa juzgada, previstos en el ley y en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, bajo la consideración que en proceso anterior se juzgó la resolución del mismo contrato de promesa de compraventa, entre las mismas partes y en relación con el mismo inmueble que hoy es objeto de controversia. En orden a encontrar las soluciones plausibles para estos dos problemas, el juzgado considera:

#### **4.- Razones para dictar sentencia anticipada**

El artículo 278 del CGP, establece que el juez, en cualquier estado del proceso, entre otras situaciones, deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: *“Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.”*

Pues, bien, para el caso objeto de estudio existe cosa juzgada, como se sustentará en el siguiente acápite, por lo que, entonces, el juzgado prescinde de citar a las audiencias de los artículos 372 y 373 del CGP, porque es factible dictar sentencia escrita, con mayor economía procesal para las partes y para el juzgado, en cualquier estado.

#### **5.- Existencia de cosa juzgada**

El artículo 303 del CGP consagra este instituto, a partir de una sentencia dictada en un proceso contencioso anterior que, confrontado con uno nuevo, se pueda determinar la existencia uniforme en ambos procesos del mismo objeto, la misma causa y la identidad jurídica de partes, incluidos en esta última los casos de sucesores mortis causa, o causahabientes suyos por acto entre vivos, posterior al registro de la demanda, en casos de derechos sujetos a registro y al secuestro en los demás eventos.

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, con ponencia del Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque, en sentencia SC433-2020, radicación N° 11001-31-03-013-2008-00266-02, de fecha 19 de febrero de 2020, al analizar la cosa juzgada en los términos del artículo 303 del CGP, recordó la decisión CSJ SC 5231-2019 en la que la Corporación aludió a los elementos o límites que la estructuran, así:

**(i)** Identidad de partes, o límite subjetivo, que guarda relación con la identidad jurídica de aquellas y no con su identidad física, pues, puede existir identidad de partes cuando en el nuevo proceso hay sucesores mortis causa, o causahabientes.

**(ii)** Límites objetivos, o identidad de la cosa y de la causa: La cosa o el objeto atañe a la cuestión sobre la que litigan las partes, es decir, el bien corporal o incorporal reclamado, valga decir, las prestaciones o declaraciones reclamadas a la justicia. Identidad de causa alude al porqué litigan las partes, es decir, el hecho o hechos jurídicos que sirven de motivo o fundamento a las pretensiones.

Al constatar estos presupuestos encontramos que en este juzgado se tramitó, bajo el radicado N° 6354840890012021-00009-00, un proceso anterior, ya con sentencia ejecutoriada, en el cual, comparado con este, concurren los elementos de la cosa juzgada,

como pasa a evidenciarse en el siguiente cuadro:

<b>Radicados</b>	<b>Partes</b>	<b>Objeto</b>	<b>Causa</b>
6354840890012021-00009-00	Demandante: -Anais Salazar Rodríguez  Demandada: - María de Jesús Pérez Gil	inmueble ubicado en el Barrio Laureano Gómez, manzana A No. 12 de Pijao, matriculado con el N° 282-10138 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Calarcá.	Resolución de promesa de compraventa por incumplimiento de las obligaciones de la parte demandada
6354840890012022-00006-00	Demandante: -Anais Salazar Rodríguez  Demandada: - María de Jesús Pérez Gil	inmueble ubicado en el Barrio Laureano Gómez, manzana A N° 12 de Pijao, matriculado con el N° 282-10138 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Calarcá.	Resolución de promesa de compraventa por incumplimiento de las obligaciones por ambas partes (mutuo disenso tácito)

Para el juzgado no existe ninguna duda de la existencia de cosa juzgada, en tanto, en ambos procesos, las partes litigantes son las mismas, es decir, hay identidad de partes.

Igualmente, la controversia en ambos procesos recae sobre el mismo objeto, una casa ubicada en el Barrio Laureano Gómez, manzana A N° 12 del caso urbano de Pijao, Quindío, con matrícula N° 282-10138, o sea, existe identidad de objeto.

Por último, también hay identidad de causa porque, aunque en el proceso 6354840890012021-00009-00 se pretendió la resolución del contrato de promesa de compraventa, celebrado por las partes, por incumplir la demandada la obligación de pagar la totalidad del precio, y en este -6354840890012022-00006-00- se alegó el mutuo disenso tácito, porque las partes incumplieron mutuamente sus obligaciones, es lo cierto que el juzgado en el primer proceso, expresamente, debió abordar el mutuo incumplimiento porque, en audiencia realizada el 14 de octubre de 2021, en los alegatos de conclusión<sup>2</sup>, el apoderado de la señora Anais Salazar Rodríguez planteó el mutuo disenso tácito y, frente a ello, en la sentencia dictada en la segunda parte de la audiencia, en esa misma fecha, concretamente en el minuto 26.36 y hasta el minuto 42.05, hubo pronunciamiento acerca del mutuo disenso, expreso y tácito, para negar las pretensiones.

Significa, entonces, que en el actual proceso no estamos ante una nueva causa, como para desvirtuar la existencia de cosa juzgada, porque el juzgado ya resolvió la pretensión de resolver el contrato, para lo que debió analizar el incumplimiento de la parte demandada,

<sup>2</sup> Estos figuran en el registro de la audiencia virtual realizada el 14/10/2021, entre la hora 1,14, 44 y 1.27.25.

el incumplimiento de la parte demandante y el mutuo disenso ahora alegado, en una sentencia ejecutoriada desde el 14 de octubre de 2021.

Se concluye de lo expuesto que, al configurarse la cosa juzgada, la judicatura se releva de examinar las restantes excepciones, con fundamento en el artículo 282 del CGP y consecuentemente se negarán las pretensiones.

## **6.- Valoración de la conducta procesal de las partes**

Para los efectos previstos en el artículo 280 del CGP, el juzgado estima que no hay mérito para deducir indicios en contra de ninguna de las partes, por su conducta procesal.

Por último, el juzgado no condenará en costas, por no existir prueba de su causación, acorde a lo previsto en el ordinal 8 del artículo 365 del CGP.

## **7.- Decisión**

El juzgado Promiscuo Municipal de Pijao, Quindío, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, FALLA:

**Primero.-** Declarar configurada la excepción de cosa juzgada y, en consecuencia, negar las pretensiones de la demanda.

**Segundo.-** Sin lugar a costas por no existir prueba de su causación, con fundamento en el numeral 8 del artículo 365 del CGP.

**Tercero.-** Notificar en estados lo decidido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

TIMO LEÓN VELASCO RUIZ

Juez

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE  
PIJAO, QUINDIO

La sentencia anterior se notifica por Estado electrónico N° 67, de hoy 20 de septiembre de 2022, a las 7:00 A.M.  
De conformidad con el artículo 9 de la Ley 2213 de 2022, el estado no requiere firma de la secretaria para su validez.

ADRIANA ISABEL MORALES CHANTRE

Secretaria

**Firmado Por:**  
**Timo Leon Velasco Ruiz**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**  
**Pijao - Quindío**

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: **da0d6f5a2aeacd0a71ed62e4234cff67d26b7e5a2d424155718c8ecb7e1a56bd**

Documento generado en 19/09/2022 03:40:44 PM

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