

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
DE NEIVA**



**SALA CIVIL FAMILIA LABORAL**

**MAGISTRADA PONENTE: GILMA LETICIA PARADA PULIDO**

**ACTA NÚMERO: 16 DE 2022**

Neiva (H), veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)

**PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE JOSÉ DIOSDADO RUIZ MONTIEL CONTRA HERNÁN MARTÍNEZ VARGAS RAD. No. 41396-31-89-001-2019-00173-01. JUZGADO 1º PROMISCOU DEL CIRCUITO DE LA PLATA.**

La Sala Tercera de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, de acuerdo con las facultades otorgadas por el artículo 14 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020, procede en forma escrita, a resolver el recurso de apelación interpuesto por las partes contra la sentencia del 04 de febrero de 2021, proferida por el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de La Plata (H), dentro del proceso de la referencia.

**SENTENCIA**

**ANTECEDENTES**

José Diosdado Ruiz Montiel a través de apoderado judicial presentó demanda en contra de Hernán Martínez Vargas, para que a través del proceso verbal de resolución de contrato se *"declare la resolución de los dos (2) contratos de promesa de compraventa celebrados el 18 de julio de 2016. Entre el promitente vendedor **JOSE DIOSDADO RUIZ MONTIEL** (...) y el promitente comprador **HERNAN MARTINEZ VARGAS** (...) de los siguientes inmuebles: Lote de terreno denominado finca el Capote, ubicada en la vereda el Pacarní del Municipio de Tesalia Huila, matricula inmobiliaria No. 204-8256 oficina reg. Inst. Públicos de la Plata y lote de terreno y la casa de habitación allí edificada ubicada en la calle 5 No. 6-11 Barrio La Inmaculada inmueble ubicado en la vereda PACARNI Mpio de Tesalia, matricula inmobiliaria No. 204-6577 oficina reg. Inst. Públicos de la Plata. **Por incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del promitente comprador, consistente en no pagar al promitente vendedor en las fechas establecidas en los respectivos contratos, el monto del excedente al valor de***

*la compra de los inmuebles prometidos en venta, la suma sesenta y seis millones seiscientos sesenta y ocho pesos (\$66.668.000) más intereses de mora. Ni tampoco presentarse en la notaría Única del círculo de Tesalia (Huila) el día 18 de julio de 2019 a firmar las escrituras (...)*".

Peticiona adicionalmente que, "con base en la anterior declaración (...) se condene al demandado (...) a la restitución de los dos inmuebles (...) que son objeto de los respectivos contratos de promesa de compraventa, en el mismo estado de conservación, en el que se encontraban al momento de la entrega al demandado. Con sus frutos civiles (...) a indemnizar al demandante por el valor de los frutos civiles y naturales producidos por los inmuebles objeto de la restitución, tanto los dejados de percibir como aquellos que hubieran podido producir los inmuebles durante todo el tiempo que estuvo en poder del demandado, de acuerdo a la justa tasación efectuada por el perito (...)".

Como fundamento de sus pretensiones en síntesis expuso los siguientes hechos:

Que mediante documentos privados del 18 de julio de 2016, las partes celebraron dos contratos de promesa de compraventa cuyo objeto fueron los lotes de terrenos identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 204-8256 y 204-6577 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Plata, ubicados en la vereda Pacarní del municipio de Tesalia – Huila.

Afirmaron, que el precio pactado por la compraventa referente al predio denominado El Capote fue de \$150.000.000, el cual se debía cubrir en 4 cuotas así: \$100.000.000 que debían ser cancelados el 18 de julio de 2016 al momento de la suscripción del contrato de promesa de compraventa; \$16.667.000 que se pagarían el 18 de julio de 2017; \$16.667.000 a cancelar el 18 de julio de 2018 y \$ los 16.667.000 el 18 de julio de 2019 al momento de la suscripción de la escritura pública. En cuanto al precio pactado por la compraventa del inmueble ubicado en la calle 5 No. 6-11 del barrio La Inmaculada del municipio de Tesalia se acordó el valor de \$50.000.000, los cuales debían cancelarse en 3 cuotas iguales de \$16.667.000 a cubrir el 18 de julio de 2017, 2018 y 2019.

Señaló, que el promitente vendedor hizo la entrega de los inmuebles objeto de las promesas de compraventa, en la fecha en que estas se celebraron. Que al momento de la entrega el predio denominado El Capote contaba con 14 hectáreas cultivadas con cacao que producían al año un total de 4.683 kilos, los cuales eran comprados por la Compañía Nacional de Chocolates por la suma de \$31.733.444; así mismo el

lote de terreno tenía cultivos de café que se encontraban produciendo, una casa en perfecto estado y potreros con pastos para ganado. Por su parte, el lote ubicado en la calle 5 No. 6-11 del barrio La Inmaculada de la Vereda Pacarní del municipio de Tesalia, contaba con una casa de habitación que se encontraba en perfecto estado de mantenimiento.

Afirmó, que el demandado no pagó las cuotas del 18 de julio de 2018 y 2019, y tampoco asistió a la Notaría Única del Círculo de Tesalia en la fecha prevista para suscribir las escrituras públicas correspondientes.

Señaló, que se encuentra legitimado en la causa por activa para demandar la resolución de los convenios suscritos con Hernán Martínez Vargas, al haber cumplido con las obligaciones a su cargo y estar presto para la firma de las escrituras públicas, en el plazo establecido para tal efecto, conforme se observa en la constancia expedida por el notario único de La Plata.

Por auto del 20 de enero de 2020 se admitió la demanda por el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de La Plata.

Notificado el auto admisorio de la demanda y corrido el traslado de rigor, Hernán Martínez Vargas, dio respuesta así:

Se opuso a todas y cada una de las pretensiones invocadas en el escrito inicial, pues considera que carecen de fundamento fáctico y jurídico; afirmó que, en el contrato de promesa de compraventa del inmueble El Capote, se dispone que el bien cuenta con una extensión de 17 hectáreas, sin embargo, al observarse la escritura pública No. 1324 del 03 de mayo de 2013 de la Notaría del Círculo de Neiva, se logra colegir que el aludido lote de terreno cuenta con tan solo 7 hectáreas 7.976 metros cuadrados, en tal sentido, considera que el promitente comprador no cumplió a satisfacción el acuerdo celebrado, y por contera considera que en el caso concreto existe un incumplimiento recíproco, toda vez que el demandante no está en condiciones de hacer la entrega de las 17 hectáreas prometidas en venta.

De otro lado, indicó que el extremo convocante pretende el reconocimiento y pago de una indemnización por lucro cesante, por una extensión de tierra muy superior a la

que obra en el título escriturario, lo que hace más gravosa la situación del demandado; refiere que el lote objeto de promesa de compraventa es El Capote, sin embargo, en la demanda se hace referencia de un inmueble diferente al objeto de negociación.

Sostiene, que el inmueble ubicado en la calle 5 No. 6-11 del barrio La Inmaculada, sufrió serios cambios, toda vez que la casa en este construida fue objeto de demolición y en su lugar, se construyeron tres instalaciones, de lo cual nada se dice en el escrito de demanda. Que contrario a lo anterior, el demandante pretende se le reconozca una indemnización por lucro cesante tomando como base para tal efecto el valor de un canon de arrendamiento de un inmueble en buenas condiciones, cuando la realidad da cuenta que el mismo no era habitable.

Por último, refiere que las extensiones del cultivo de cacao contenidas en el escrito inicial, no coinciden con las señaladas en la experticia.

Presentó como medios exceptivos los denominados "EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO" y "TEMERIDAD Y MALA FE"

### **SENTENCIA APELADA**

Mediante providencia del 04 de febrero de 2021 el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de La Plata, resolvió:

**"PRIMERO: DECLARAR** la resolución de los contratos de compraventa celebrados el día 18 de julio de 2016, por los señores JOSÉ DIOSDADO RUIZ MONTIEL (Promitente vendedor) y HERNÁN MARTÍNEZ VARGAS (Promitente comprador) respecto del predio denominado "Finca El Capote", ubicado en Pacarní, Municipio de Tesalia Huila, y el inmueble urbano ubicado en la calle 5 #6-11 del barrio La Inmaculada del Centro Poblado de Pacarní, Municipio de Tesalia Huila, por incumplimiento del promitente comprador.

**SEGUNDO: ORDENAR** al señor HERNÁN MARTÍNEZ VARGAS que una vez en firme la presente sentencia, realice la entrega material de los predios objeto de la promesa de compraventa, y mencionados en el numeral precedente de esta parte resolutive del fallo, al señor JOSÉ DIOSDADO RUIZ MONTIEL,

**TERCERO: ORDENAR** al señor JOSÉ DIOSDADO RUIZ MONTIEL que una vez en firme la presente sentencia, proceda a hacer devolución al señor HERNÁN MARTÍNEZ VARGAS del dinero recibido en razón de los mencionados contratos de promesa de compraventa, el cual se estableció en la suma de \$134.534.000.

**CUARTO: ORDENAR** las restituciones mutuas consecuenciales a la declaración de la resolución del contrato de la siguiente manera:

Por concepto de frutos civiles y naturales a favor del señor JOSÉ DIOSDADO RUIZ MONTIEL y en contra del señor HERNÁN MARTÍNEZ VARGAS:

*Cultivo Cacao:*

Año	No. Meses	Valor mensual	Total Anual
2016	5.32	\$678.735	\$3.610.870
2017	12	\$678.735	\$8.144.820
2018	12	\$678.735	\$8.144.820
2019	12	\$678.735	\$8.144.820
2020	12	\$678.735	\$8.144.820
2021	1	\$678.735	\$ 678.735
Total			\$36.868.885

*Cultivo Pastos*

Año	No. Meses	Valor mensual	Total Anual
2016	4.32	\$120.000	\$518.400
2017	8	\$120.000	\$960.000
2018	8	\$120.000	\$960.000
2019	8	\$120.000	\$960.000
2020	8	\$120.000	\$960.000
2021	1	\$120.000	\$120.000
Total			\$4.478.400

*Arrendamientos Vivienda*

Año	No. Meses	Valor mensual	Total Anual
2016	5.32	\$250.000	\$1.330.000
2017	12	\$250.000	\$3.000.000
2018	12	\$250.000	\$3.000.000
2019	12	\$250.000	\$3.000.000
2020	12	\$250.000	\$3.000.000
2021	1	\$250.000	\$ 250.000
Total			\$13.580.000

Por concepto de expensas y mejoras a favor del señor HERNÁN MARTÍNEZ VARGAS y en contra del señor JOSÉ DIOSDADO RUIZ MONTIEL:

Proceso Verbal de Resolución de Contrato de José Diosdado Ruiz Montiel contra Hernán Martínez Vargas Rad: 2019-00073-01

Concepto	Valor
Construcción Vivienda 1ro y 2do nivel	\$119.300.000
Construcción Bodega	\$ 63.000.000
Mejoras Inmueble Rural	\$ 15.440.000
TOTAL	\$197.740.400

Por concepto de frutos civiles a favor del señor HERNÁN MARTÍNEZ VARGAS y a cargo del señor JOSÉ DIOSDADO RUIZ MONTIEL

Concepto	Cifra
Monto del Precio Pagado	134.534.000
Intereses Civiles	6% anual
Cifra Mensual por Interés	\$ 672.670
Número de Meses	54
TOTAL FRUTOS CALCULADOS	\$36.324.180

Los frutos civiles y naturales ordenados a favor del señor JOSÉ DIOSDADO RUIZ MONTIEL, deberán ser indexados anualmente desde el 31 de diciembre de cada año hasta la fecha en que el pago se realice en su totalidad.

El valor de las mejoras ordenadas a favor del señor HERNÁN MARTÍNEZ VARGAS, deberán ser indexados desde el mes de agosto de 2020, hasta la fecha en que se realice el pago total.

**QUINTO: DECLARAR** no probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada y que denominó "LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO", "TEMERIDAD Y MALAFE.

**SIXTO: DENEGAR** las restantes pretensiones de la demanda.

**SÉPTIMO: CONDENAR** a la parte demandada a pagar las costas procesales a favor de la parte demandante (...).

Para arribar a tal decisión, considero que, respecto de la promesa de compraventa cuyo objeto es el inmueble rural, a la fecha de la firma del contrato según aparece registrado en la misma convención, se pagaron \$100.000.000, quedando un saldo de \$50.000.000, dicha suma se dividió en 3 cuotas de \$16.667.000, ahora, el otro convenio se refiere al predio urbano y el precio se fijó en la suma de \$50.000.000, valor este que fue dividido en 3 cuotas de \$16.667.000, coinciden ambas promesas de compraventa en que los \$50.000.000 que corresponde al excedente del precio del predio rural y la de los \$50.000.0000 que es el total del valor pactado por el predio urbano, se realizaran anualmente el 18 de julio de 2017, 2018 y 2019.

La parte demandante admitió que la cuota a cancelar el 18 de julio de 2017, se satisfizo a plenitud por el promitente comprador, en consecuencia, lo que se controvierte en el caso concreto es el incumplimiento en el pago de la obligación pactada a partir de la cuota del 18 de julio de 2018, sobre tal aspecto Hernán Martínez reconoció el impago de la aludida cuota, sin embargo, advierte que respecto de esta realizó algunos abonos.

Vista así las cosas, se tiene que el incumplimiento aludido por la parte demandante como fundamento de la pretensión resolutoria se encuentra demostrado; así mismo se encuentra comprobado que quien reclama la resolución del convenio cumplió las obligaciones que a su cargo se encontraban, pues desde la fecha en que se celebró la promesa de contrato, los inmuebles objeto de las mismas le fueron entregados materialmente al promitente comprador.

Ahora, como los inmuebles le fueron entregados al promitente comprador en cuerpo cierto, no le es dable argumentar en este proceso que su contraparte incumplió la convención porque el área no corresponde a la pactada, ello por cuanto el señor Martínez Vargas conocía los predios objeto de la negociación y estos se le fueron entregados al suscribir la promesa contractual.

En consecuencia, advirtió que al hallarse demostrados los presupuestos legales de la resolución del contrato, la pretensión así invocada resulta procedente.

En torno a las restituciones mutuas, sostuvo que, de conformidad con lo peticionado por las partes y lo demostrado a través de los dictámenes periciales obrantes en el informativo, se debe fijar el monto correspondiente a los frutos civiles y naturales producidos por los inmuebles que fueron objeto de las promesas de compraventa, al igual que el valor de las mejoras plantadas en los aludidos bienes por el señor Martínez Vargas.

Sobre el no reconocimiento de las mejoras que adujo la parte demandante, precisó que, para efectos de las restituciones mutuas se acude al artículo 1932 del Código Civil, también es cierto que, en materia de mejoras se debe acudir a la normativa que se refiere a las prestaciones mutuas en materia de acciones reivindicatorias, de acuerdo a los artículos 961 y siguientes del Código Civil, en este sentido el artículo 966 dice que el poseedor de buena fe vencido tiene derecho que se le abonen las mejoras útiles

hechas antes de contestarse la demanda, y dice el inciso 2º, solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor de la cosa, para el caso presente es claro que las construcciones realizadas por el señor Martínez Vargas sobre el inmueble urbano le incrementaron ostensiblemente el valor del predio que pertenece al demandante, de manera que si esas mejoras incrementaron el valor de ese bien, sería injusto y desproporcionado no reconocer el pago de las mismas, razón por la cual se ordena la restitución de las mejoras útiles plantadas.

Adicionalmente, dispuso que en el caso presente ha de ordenarse la devolución de las sumas dinerarias que el promitente comprador realizó en favor del demandante, las cuales alcanzan un valor de \$134.534.000, el cual deviene del abono de \$100.000.000 cancelados el día de la suscripción de las promesas de compraventa celebradas por los aquí litigantes, junto con los 16.667.000 que corresponde al pago de la primera cuota del valor del predio rural, más los \$16.667.000 cancelados por concepto de la primera cuota del excedente del precio del inmueble urbano, sumando el valor de \$1.200.000 que se abonó a la cuota del año 2018.

Así mismo, reconoció como frutos civiles del monto anterior, el valor de los intereses legales que para el efecto regula la normativa civil.

En cuanto al derecho de retención que solicitó la parte demandada en la etapa de alegatos de conclusión no se dispondrá sobre este aspecto en la sentencia, primero porque tal evento no fue solicitado de manera puntual en el escrito de contestación de la demanda, y en segundo lugar, porque doctrinariamente se ha dispuesto que dicha facultad procede en casos de especificación, edificación, plantación o cementera, fideicomisos, usufructo, reivindicación, compraventa, permuta, arrendamiento, entre otros, pero no se observa que el derecho de retención pueda ser alegado como fruto de la resolución de un contrato de promesa de compraventa, y teniendo en cuenta que uno de los aspectos para que proceda el derecho de retención es la taxatividad y como para este tipo de eventos no se encuentra tal garantía dispuesta normativamente, el mismo no resulta procedente.

Inconformes con la decisión los apoderados de las partes interpusieron recurso de apelación, los que fueron concedidos en el efecto devolutivo mediante proveído del 12 de febrero de 2021.

## **FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE LA PARTE DEMANDANTE**

El apoderado de la parte demandante, solicita se revoque el numeral tercero y parcialmente el cuarto de la parte resolutive de la sentencia objeto de alzada, por cuanto considera que, las sumas dinerarias que fueron reconocidas en favor del extremo convocado es un premio que se le concedió al contratante incumplido.

En tal sentido, señala que en el caso concreto se encuentra plenamente demostrado el incumplimiento contractual en que incurrió Hernán Martínez Vargas, al igual que la mala fe y temeridad con la que el señor Martínez Vargas actuó durante la vigencia del acuerdo precontractual, razón por la cual considera que, no le asiste razón al juez de primer grado cuando dispone el pago de las expensas, mejoras útiles y frutos civiles en favor del extremo convocado.

Indica, que la prueba testimonial y de interrogatorio de parte revela como el demandado en lugar de cumplir su obligación, luego de vencido el plazo establecido para tal efecto, prefirió derribar la construcción que en el predio ubicado en la calle 5 No. 6-11 del barrio La Inmaculada del Centro Poblado Pacarní del municipio de Tesalia se encontraba en pie, y posteriormente construir una bodega que por demás resulta innecesaria.

Sostiene, que no puede ordenarse la devolución de los valores invertidos en unas supuestas mejoras plantadas por el demandado en el predio El Capote, pues con estas lo que se generó fue un detrimento patrimonial a quien debe recuperar el inmueble ante la declaratoria de la resolución de la promesa de compraventa celebrada el 18 de julio de 2016, toda vez que para su levantamiento se derribaron varias hectáreas de cacao el cual considera genera mayor rentabilidad que el pasto actualmente sembrado.

Señala, que en el fallo de primera instancia no se tuvo en cuenta lo concerniente a la cláusula penal pactada ante el incumplimiento de los negocios jurídicos, que se declararon resueltos precisamente por el incumplimiento en el que incurrió la parte demandada.

## **FUNDAMENTOS DEL RECURSO PARTE DEMANDADA**

El extremo pasivo a través de su apoderada judicial, pretende se revoque la sentencia proferida en primera instancia, en cuanto denegó el derecho de retención solicitado respecto de los inmuebles objeto de las promesas de compraventa que fueron declaradas resueltas, y porque a pesar de ordenarse la restitución de las sumas que fueron canceladas por Hernán Martínez Vargas, se omitió ordenar que las mismas fueran pagadas de manera indexada o que de tales valores se causaron los interés legales y moratorios, lo que genera un desbalance económico, pues empobrece al demandado y enriquece sin causa justificada al demandante.

Señala, que de manera oficiosa el operador judicial estaba facultado para reconocer el derecho de retención sobre los inmuebles objeto de las promesas de compraventa, hasta que José Diosdado Ruíz Montiel cancele en su favor las sumas que fueron objeto de reconocimiento por concepto de mejoras y frutos civiles, así como los valores que fueron cancelados y que por virtud de la resolución de las promesas de contrato celebradas el 18 de julio de 2016, le deben ser restituidos.

Como no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, procede la Sala a resolver la controversia planteada, para lo cual,

### **SE CONSIDERA**

Teniendo en cuenta los fundamentos de impugnación, y siguiendo los lineamientos de los artículos 322 y 328 del Código General del Proceso, el objeto de estudio se centrará en determinar, i) si hay lugar a ordenarle a la parte demandante a restituir las sumas que le fueron canceladas por Hernán Martínez Vargas con ocasión a las promesas de compraventa celebradas el 18 de julio de 2016, así como a pagar en favor del extremo pasivo los valores correspondientes a las mejoras plantadas en los bienes objeto de las negociaciones declaradas resueltas y los frutos civiles que se derivan de aquellas; ii) si hay lugar a conceder en favor de la parte demandada el derecho de retención respecto de los inmuebles objeto de las promesas de compraventa suscritas el 18 de julio de 2016, hasta que José Diosdado Ruiz Montiel, proceda a la devolución de las sumas canceladas por virtud de los aludidos contratos, así como al pago de las mejoras útiles y frutos civiles que sobre los primeros valores

se generaron y; iii) si se debe ordenar la indexación o reconocer intereses sobre las sumas objeto de devolución.

Para dar respuesta a los problemas jurídicos, es pertinente anotar que conformidad con lo dispuesto en el artículo 1544 del Código Civil, cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere.

En tal sentido, en aquellos casos donde se declara la resolución de una convención se debe como consecuencia de aquella ordenar la devolución de lo recibido en virtud del negocio jurídico, toda vez que los contratantes deben quedar en las mismas condiciones en las que se encontraban previo a su celebración.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC2307-2018 en la que memora lo expuesto por esa misma Corporación en providencia CSJ, SC de 4 jun. 2004. rad. 7748, reiterada en SC11287 de 17 ago. 2016, rad. 2007-00606-01, sostuvo que:

*"Para dicho propósito resulta pertinente recordar que la referida disolución aparece, como regla de principio, por aplicación del artículo 1544 del Código Civil, el regreso de los contratantes a la situación precedente a la celebración del convenio, lo que impone la restitución material y jurídica -si a esto hubiera lugar- de todo lo que las partes han recibido o percibido con motivo del acuerdo.*

*Efectivamente, sobre el tema la Sala tiene dicho que:*

*Asunto bien conocido es, en efecto, que la resolución del contrato, a la vez que aparece como principal consecuencia la extinción del conjunto de obligaciones surgidas del mismo -efectos ex nunc-, tiene además eficacia retroactiva -ex tunc- en aquellos eventos en que, no siendo negocios de tracto sucesivo, verifican actos de cumplimiento entre las partes; se trata, pues, de colocar a los contratantes, en cuanto sea posible, en la posición en que se hallaban antes de celebrar el contrato. Es así como el artículo 1.544 establece como principio general el de que 'cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición.' (CSJ, SC de 4 jun. 2004. rad. 7748, reiterada en SC11287 de 17 ago. 2016, rad. 2007-00606-01).*

*Como se extrae de la disposición en cita, es premisa fundamental, tratándose de restituciones mutuas sobrevenidas 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 o, 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 prometiente enajenante devolver las sumas de dinero recibidas como consecuencia del negocio jurídico que habrá de disolverse; mientras que al prometiente adquirente corresponde restituir el bien que se le entregó, con los frutos percibidos”.*

Adicionalmente, y conforme a lo reglado en el artículo 1545 del Código Civil en caso de verificarse una condición resolutoria no se deberán los frutos percibidos en el tiempo intermedio, salvo que la ley, el testador, el donante o los contratantes, según los varios casos, hayan dispuesto lo contrario.

De otro lado, debe precisarse que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1932 ibídem, la resolución de la venta por no haberse pagado el precio dará derecho al vendedor para retener las arras, o exigir las dobladas, y además para que le restituyan los frutos, ya en su totalidad si ninguna parte del precio se le hubiere pagado, ya en la proporción que corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada. El comprador a su vez tendrá derecho para que se le restituya la parte que hubiere pagado del precio. Para el abono de las expensas al comprador, y de los deterioros al vendedor, se considerará al primero como poseedor de mala fe, a menos que pruebe haber sufrido en su fortuna, y sin culpa de su parte, menoscabos tan grandes que le hayan hecho imposible cumplir lo pactado.

Al verificarse las dos normativas que regulan el pago de los frutos percibidos en los casos de la resolución de una convención, encuentra la Sala que el primero establece el reconocimiento de los frutos generados luego de acaecida la condición resolutoria, mientras el segundo consagra que el reconocimiento de dicho estipendio se da en proporción del precio que no fue cancelado, desde el momento mismo de la entrega del bien objeto de la negociación.

Ahora, como en el presente caso el convenio objeto de incumplimiento fue una promesa de compraventa y la condición resolutoria fue la falta de pago del precio pactado, la norma que en materia de frutos lo ha de regular será aquella que consagra los efectos de la resolución del contrato de compraventa por no pago del precio, esto es, la contenida en el artículo 1932 del Código Civil, la cual conforme lo

dispuesto por la Corte Suprema de Justicia se aplica de manera extensiva a los casos de acuerdos preparatorios que de esta naturaleza se celebren.

Así en sentencia del 30 de noviembre de 2010, radicación 11001-3103-001-1985-00134-01, el Alto tribunal precisó que:

*"Como lo ha destacado la jurisprudencia, uno de los casos en los que el ordenamiento ha establecido una solución particular en materia de frutos luego de producida la resolución contractual, es en el contrato de compraventa, toda vez que el artículo 1932 establece el criterio específico que debe atenderse para la restitución los frutos a que haya lugar como consecuencia de la resolución de un contrato de compraventa, cuando la misma se haya originado en la falta de pago del precio convenido.*

*7.1.2. Por otra parte, a partir de la sentencia de 6 de julio de 2000 (Expediente 5020), la Corte fijó como "doctrina oficial" suya, la aplicabilidad del artículo 1932 del Código Civil a la resolución del contrato de promesa de compraventa cuando ella obedezca al incumplimiento del prometiende comprador en el pago del precio del bien, realizado anteladamente en virtud de dicho negocio jurídico.*

*Al respecto, la Corporación concluyó que es "válido...aplicar por vía de interpretación extensiva la disposición del art. 1932 del C. Civil,... cuando la resolución versa sobre un contrato de promesa de compraventa donde las partes convinieron anticipadamente el pago del precio de la cosa vendida y ésta es precisamente la obligación incumplida que realiza la condición resolutoria tácita" (...).*

Esclarecido lo anterior, y en aplicación de la presunción que emerge del artículo 1932 del Código Civil, esto es el considerarse al comprador incumplido como poseedor de mala fe, deberá tenerse en cuenta para la determinación de los frutos lo reglado en el canon 964 del estatuto sustantivo civil, que dispone que el poseedor de mala fe esta obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiese podido percibir con mediana inteligencia y actividad de haber tenido el bien en su poder.

En tal sentido, ante el incumplimiento en el pago del precio pactado, el promitente comprador estará en la obligación de restituir el bien objeto de la negociación, junto con los frutos naturales y civiles percibidos y los que con mediana inteligencia se hubieren podido recibir en proporción del valor impago.

De otro lado, el promitente comprador tendrá derecho a que se le devuelva el valor de lo que pagó por motivo de la convención, de manera indexada, tal y como lo señaló la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC11287 de 2016, por medio de la

que recogió el criterio que sobre tal aspecto había tomado la aludida Corporación en sentencias del 21 de marzo de 1995, [S-036-95. Exp. 3328], 24 de octubre de 1994 [Exp. 4352], y 4 de julio de 2004 [Exp. 7748], en las cuales se sostenía que el contratante incumplido no tenía derecho a la indexación y, por tanto, debía soportar los efectos nocivos de la inflación.

En torno al abono de mejoras el artículo 966 del Código Civil, consagra que, el poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles, las cuales deben ser entendidas como aquellas hayan aumentado el valor venal de la cosa. Adicionalmente, el aludido canon consigna que, con todo el poseedor de mala fe puede llevarse los materiales de las aludidas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehúse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados.

Ahora, en el caso concreto el juez de primer grado al resolver sobre las restituciones mutuas, condenó al extremo actor a devolver en favor de Hernán Martínez Vargas las sumas que fueron objeto de pago por concepto del precio pactado a través de las promesas de compraventa suscritas el 18 de julio de 2016, junto con los intereses legales causados en el curso de 54 meses a la tasa legal del 6% anual, conforme a lo reglado en el artículo 1617 del Código Civil.

No obstante, conforme a lo consignado en el artículo 1932 del estatuto civil el comprador tiene derecho a que se le restituya el dinero pagado por concepto del precio pactado, y conforme a lo adocinado por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, dicho valor debe ser indexado, en tanto que *"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<sup>1</sup>", y por ello, "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"*.

En tal virtud, no le asiste razón al extremo activo cuando afirma que la devolución

---

<sup>1</sup> Sentencia SC11287 de 2016, M.P. Ariel Salazar Ramírez.

de lo pagado implica otorgar un premio al contratante incumplido, pues es el mismo ordenamiento jurídico el que prevé que en asuntos como el presente, se deba ordenar las restituciones mutuas, que es la forma como se cumple el efecto propio de la resolución de un contrato, que no es otro que regresar las cosas a su estado anterior.

En consecuencia, la Sala confirmará el numeral tercero de la parte resolutive de la sentencia objeto de alzada bajo el entendido que las sumas objeto de devolución deberán ser indexadas al momento de su pago efectivo. Así mismo, se revocará el inciso 7º del numeral 4º de la aludida decisión, para en su lugar denegar el reconocimiento de los frutos civiles derivados del monto que fue objeto de pago por el señor Martínez Vargas.

En cuanto a los frutos derivados de la posesión de los inmuebles objeto de los negocios jurídicos ejercida por Hernán Martínez Vargas, se tiene que al haber este cancelado la suma de \$116.667.000 de los \$150.000.000 pactados como precio del inmueble denominado El Capote y \$17.867.000 de los \$50.000.000 que valía el lote con casa de habitación ubicado en la calle 5 No. 6-11 del barrio La Inmaculada de la vereda Pacarní del municipio de Tesalia, los cuales equivalen a 77.778% y 35.734% del monto convenido como precio de los inmuebles, el monto de los frutos objeto de restitución será el equivalente al 22.222% y 64.226% respectivamente, de aquellos que fueron percibidos y de los que se pudieran conseguir con mediana inteligencia y actividad<sup>2</sup>.

Por lo expuesto, se modificará el numeral cuarto de la parte resolutive de la sentencia en cuanto hace referencia a los valores tasados por concepto de frutos naturales y civiles causados por la posesión de los inmuebles objeto de las negociaciones que se declararon resueltas, y se fijaran como sigue:

*Cultivo Cacao:*

<i>Año</i>	<i>No. meses</i>	<i>Valor mensual</i>	<i>Total Anual</i>
<i>2016</i>	<i>5.32</i>	<i>\$435.924,34</i>	<i>\$2.319.117.48</i>
<i>2017</i>	<i>12</i>	<i>\$435.924,34</i>	<i>\$5.231.092</i>
<i>2018</i>	<i>12</i>	<i>\$435.924,34</i>	<i>\$5.231.092</i>
<i>2019</i>	<i>12</i>	<i>\$435.924,34</i>	<i>\$5.231.092</i>

<sup>2</sup> Para el cálculo de las sumas dinerarias que por concepto de frutos deben ser reconocidos se tendrán como base los valores fijados por el juez de primer grado y respecto de estos se determinará el promedio que por virtud de lo reglado en el artículo 1932 del Código Civil le corresponde reconocer al promitente comprador.

*Proceso Verbal de Resolución de Contrato de José Diosdado Ruiz Montiel contra Hernán Martínez Vargas Rad: 2019-00073-01*

2020	12	\$435.924,34	\$5.231.092
2021	1	\$435.924,34	\$ 435.924,34
Total			\$23.679.409,82

*Cultivo Pastos*

Año	No. meses	Valor mensual	Total Anual
2016	4.32	\$77.071	\$332.946,72
2017	8	\$77.071	\$616.568
2018	8	\$77.071	\$616.568
2019	8	\$77.071	\$616.568
2020	8	\$77.071	\$616.568
2021	1	\$77.071	\$ 77.071
Total			\$2.876.289,72

*Arrendamientos Vivienda*

Año	No. meses	Valor mensual	Total Anual
2016	5.32	\$55.555	\$295.552,6
2017	12	\$55.555	\$666.660
2018	12	\$55.555	\$666.660
2019	12	\$55.555	\$666.660
2020	12	\$55.555	\$666.660
2021	1	\$55.555	\$ 55.555
Total			\$3.017.747,6

Respecto de las mejoras plantadas por el demandado en los inmuebles objeto de los negocios jurídicos resueltos, debe decirse que tal y como lo consideró el juez de primer grado, las mismas deben ser consideradas como útiles, pues conforme a las experticias rendidas, estas incrementaron el valor venal de los bienes, razón por la cual y teniendo en cuenta que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1932 del Código Civil dado el incumplimiento en el pago del precio pactado, el demandado se presume poseedor de mala fe, y como dicha presunción no fue desvirtuada al interior de la causa, conforme a lo reglado en los incisos 5º y 6º del artículo 966 ibídem, sólo estaría facultado a llevarse los materiales utilizados para tal efecto, siempre y cuando pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, esto es, que al momento de la separación de los materiales el inmueble no quede en peor estado del que se encontraba antes que las mejoras se hubieren ejecutado<sup>3</sup>, y como en el caso concreto ello no puede ser posible, toda vez que la construcción realizada en el lote urbano se realizó luego de demoler la casa de habitación que en este se encontraba edificada y las plantaciones se hicieron para reemplazar ciertos

<sup>3</sup> Artículo 968 del Código Civil.

sembradíos con los que contaba el lote al momento de su entrega material, en el caso concreto no hay lugar a su restitución, razón por la cual se revocará numeral 4º inciso 6º de la parte resolutive del fallo apelado, que hace referencia a la restitución de las mejoras plantadas por Hernán Martínez Vargas en los bienes objeto de las promesas de compraventa suscritas el 18 de julio de 2016.

De otro lado, en cuanto concierne al derecho de retención peticionado por el extremo pasivo, debe precisar la Sala que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 96 del Código General del Proceso la alegación del derecho de retención debe realizarse por parte del demandado al momento de contestar la demanda.

En tal sentido, la etapa procesal oportuna para alegarse el derecho de retención por el extremo pasivo es al momento de contestar la demanda, razón por la cual no es admisible que con posterioridad se reclame tal prerrogativa, pues ello atentaría contra el principio de preclusión que rige el derecho procesal civil. Adicionalmente, no resulta procedente aspirar a que el operador judicial que conoce del asunto decrete este tipo de prerrogativas de manera oficiosa, cuando el legislador radicó en cabeza del interesado el deber de su reclamación.

Igualmente, resulta pertinente anotar que de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 2417 del Código Civil, el derecho de retención tiene un carácter excepcional, toda vez que de no consentirse por el deudor éste sólo puede ser aplicado cuando la ley expresamente lo autorice.

Ahora, al analizarse el ordenamiento jurídico, se colige que de conformidad con lo dispuesto en el canon 970 del estatuto sustantivo civil se autoriza el derecho de retención del poseedor cuando siendo vencido en juicio tiene saldo que reclamar en razón de expensas y mejoras; sin embargo, conforme en el presente asunto la parte demandada no tiene un saldo a su favor por tales conceptos, pues por virtud de la presunción de que trata el artículo 1932 ibídem en consonancia con lo señalado en los artículos 966 y 968 del mismo compendio normativo, le fue denegado su reconocimiento, la aludida medida se torna improcedente.

En cuanto concierne a la solicitud de reconocimiento de la suma dineraria que por cláusula penal fue pactada en las promesas de compraventa suscritas el 18 de julio

de 2016, baste decir que, como en el escrito inicial no existe ninguna pretensión que haga hincapié sobre tal aspecto, no puede en consecuencia hacerse pronunciamiento alguno al respecto en aplicación de lo señalado en el artículo 281 del Código General del proceso.

Teniendo en cuenta los razonamientos expuestos se revocará parcialmente la sentencia proferida el 4 de febrero de 2021, por el Juzgado Primero Promiscuo de La Plata, en cuanto concierne a las mejoras plantadas por Hernán Martínez Vargas, así como los frutos civiles que le fueron reconocidos en primera instancia respecto de los valores sufragados como parte del precio pactado en las promesas de compraventa objeto de resolución; adicionalmente se modificarán los numerales 3º y 4º de la parte resolutive de la aludida decisión, en el sentido de ordenar la devolución de manera indexada de las sumas dinerarias que fueron objeto de pago por parte del señor Martínez Vargas y en cuanto concierne a los valores que por concepto de frutos civiles y naturales le fueron reconocidos a la parte demandante.

### **COSTAS**

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso, no se condenará en costas en esta instancia.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto la Sala Tercera de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO-. REVOCAR PARCIALMENTE** el numeral cuarto de la parte resolutive de la sentencia proferida por el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de La Plata el 04 de febrero de 2021, dentro del presente asunto, y en su lugar **DENEGAR** el reconocimiento de las mejoras plantadas por Hernán Martínez Vargas en el predio denominado "Finca El Capote", ubicado en Pacarní, Municipio de Tesalia Huila, y el inmueble urbano ubicado en la calle 5 #6-11 del barrio La Inmaculada del Centro

Poblado de Pacarní, Municipio de Tesalia Huila, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO.- REVOCAR PARCIALMENTE** el numeral cuarto de la parte resolutive de la sentencia proferida por el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de La Plata el 04 de febrero de 2021, dentro del presente asunto, y en su lugar **DENEGAR** el reconocimiento de frutos civiles respecto de los valores sufragados como parte del precio pactado en las promesas de compraventa objeto de resolución.

**TERCERO.- MODIFICAR** el numeral tercero del fallo objeto de apelación, en el sentido de **ORDENAR** a **JOSÉ DIOSDADO RUIZ MONTIEL** que una vez en firme la presente sentencia, proceda a hacer devolución al señor **HERNÁN MARTÍNEZ VARGAS** del dinero recibido en razón de los mencionados contratos de promesa de compraventa, el cual se estableció en la suma de \$134.534.000, la cual debe ser indexada al momento del pago correspondiente.

**CUARTO.- MODIFICAR** el numeral cuarto de la sentencia objeto de alzada en cuanto hace referencia a los valores tasados por concepto de frutos naturales y civiles causados por la posesión de los inmuebles objeto de las negociaciones que se declararon resueltas, y se fijaran como sigue:

*Cultivo Cacao:*

<i>Año</i>	<i>No. meses</i>	<i>Valor mensual</i>	<i>Total Anual</i>
2016	5.32	\$435.924,34	\$2.319.117,48
2017	12	\$435.924,34	\$5.231.092
2018	12	\$435.924,34	\$5.231.092
2019	12	\$435.924,34	\$5.231.092
2020	12	\$435.924,34	\$5.231.092
2021	1	\$435.924,34	\$ 435.924,34
<i>Total</i>			\$23.679.409,82

*Cultivo Pastos*

<i>Año</i>	<i>No. meses</i>	<i>Valor mensual</i>	<i>Total Anual</i>
2016	4.32	\$77.071	\$332.946,72
2017	8	\$77.071	\$616.568
2018	8	\$77.071	\$616.568
2019	8	\$77.071	\$616.568
2020	8	\$77.071	\$616.568
2021	1	\$77.071	\$ 77.071
<i>Total</i>			\$2.876.289,72

*Arrendamientos Vivienda*

<i>Año</i>	<i>No. meses</i>	<i>Valor mensual</i>	<i>Total Anual</i>
2016	5.32	\$55.555	\$295.552,6
2017	12	\$55.555	\$666.660
2018	12	\$55.555	\$666.660
2019	12	\$55.555	\$666.660
2020	12	\$55.555	\$666.660
2021	1	\$55.555	\$ 55.555
<i>Total</i>			\$3.017.747,6

**QUINTO.-** Sin costas en esta instancia conforme a lo motivado

**SEXTO.-** Una vez ejecutoriada la presente decisión devuélvanse las diligencias al juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**GILMA LETICIA PARADA PULIDO**  
Magistrada



**ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ**  
Magistrada



**EDGAR ROBLES RAMÍREZ**  
Magistrado

**Firmado Por:**

**Gilma Leticia Parada Pulido**  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala Civil Familia Laboral

**Tribunal Superior De Neiva - Huila**

**Edgar Robles Ramirez  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala Civil Familia Laboral  
Tribunal Superior De Neiva - Huila**

**Enasheilla Polania Gomez  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala Civil Familia Laboral  
Tribunal Superior De Neiva - Huila**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**d6c00bc55cefd444c9dd4bd58613b9da6849a4d671e8eddf131da9f925e7  
712d**

Documento generado en 22/02/2022 03:32:29 PM

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