

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE NEIVA**  
**SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA LABORAL**

**LUZ DARY ORTEGA ORTIZ**

Magistrada Ponente

**Expediente No. 41298-31-03-002-2020-00052-02**

Neiva, treinta (30) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Aprobada en sesión de veinticuatro (24) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Decide la Sala el recurso de apelación instaurado por la parte demandante contra la sentencia de 15 de septiembre de 2021, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Garzón en el proceso verbal de **LUISA DÍAZ DE VIVAS** contra **NINFA FALLA RAMOS**.

**ANTECEDENTES**

**DEMANDA**<sup>1</sup>

La gestora actuando a través de mandatario judicial, promovió demanda verbal para que se declare: i) Que NINFA FALLA RAMOS incumplió el contrato de compraventa contenido en escritura pública N°. 2.149 de 13 de octubre de 2010 de la Notaría Primera del Círculo de Neiva, por ausencia de pago del precio pactado, ii) la resolución del negocio jurídico, iii) que la demandada es poseedora de mala fe de los predios objeto de la compraventa y, en consecuencia, se condene a: i) restituir los inmuebles denominados “JAMAICA” y “LA QUINTA”, identificados con folios de matrícula inmobiliaria N°. 202-4942 y 202-5003, ambos de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Garzón, ii) pagar los perjuicios morales, iii) cancelar doblado el valor dado como parte de pago y, iv) los frutos dejados de percibir por la vendedora desde que la compradora recibió el inmueble, equivalentes a la suma de quinientos millones de pesos (\$500.000.000).

Como pretensión subsidiaria pidió, se declare el mutuo disenso tácito del

---

<sup>1</sup> Pdf “035. 2020-00052-00 REFORMA DE LA DEMANDA, 13-4-2021”, expediente judicial primera instancia

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



contrato de compraventa contenido en escritura pública N°. 2.149 de 13 de octubre de 2010 de la Notaría Primera del Círculo de Neiva, y, se condene a la demandada a restituir los inmuebles objeto de la negociación.

Como soporte de las pretensiones, narró que LUISA DÍAZ DE VIVAS (*vendedora*) y NINFA FALLA RAMOS (*compradora*), suscribieron el contrato de compraventa contenida en la escritura pública N°. 2.149 de 13 de octubre de 2010 de la Notaría Primera del Círculo de Neiva, cuyo objeto recayó sobre dos bienes inmuebles; el primero, denominado “JAMAICA” con folio de matrícula inmobiliaria 202-4942 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Garzón, ubicado en la vereda San Juanito del Municipio de Gigante, y, el segundo, llamado “LA QUINTA” con folio de matrícula inmobiliaria N°. 202-5003 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Garzón, ubicado en la Vereda Corozal del mismo municipio.

Que, la compradora se obligó a pagar como precio la suma de doscientos cuarenta millones de pesos (\$240.000.000) así: cuarenta millones de pesos (\$40.000.000) recibidos a satisfacción desde la firma de la escritura, cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) el 27 de enero de 2011, cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) el 8 de julio de 2011, cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) el 20 de enero de 2012, cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) el 8 de julio de 2012. Además, se comprometió a pagar interés mensual de 0.5% mensual sobre los saldos, liquidados por mes vencido.

Que, el 3 de noviembre de 2010, las partes suscribieron la escritura pública No. 2294 de la Notaría Primera del Círculo de Neiva, en donde la compradora, declaró recibidos los inmuebles en el momento de suscripción del instrumento primigenio.

Que, el 16 de noviembre de 2012, LUISA DÍAZ DE VIVAS y NINFA FALLA RAMOS elaboraron documento que contiene acuerdo de voluntades, donde manifestaron que suscribirían escritura pública de resciliación, debido a que la compradora no había cumplido el contrato de compraventa, omitiendo pagar el precio pactado, especificando que la vendedora devolvió la suma de cuarenta millones de pesos (\$40.000.000) recibidos inicialmente. Que, el 28 de enero de 2017, la demandada ratificó el anterior documento, mediante diligencia de reconocimiento de firma.



Afirma que, la convocada no ha pagado el precio y los intereses pactados, incumpliendo el contrato de compraventa, generando perjuicios.

### **CONTESTACIÓN**

Oportunamente, NINFA FALLA RAMOS a través de mandatario judicial contestó la demanda y se opuso a la prosperidad de las pretensiones, proponiendo las excepciones denominadas “*CONTRATO NO CUMPLIDO, FALTA DE LEGITIMACIÓN MATERIAL POR ACTIVA, COSA JUZGADA, PAGO TOTAL Y EN EFECTIVO DE LA OBLIGACIÓN, INEXISTENCIA DE ELEMENTOS QUE CONFIGURAN EL MUTUO DISENSO Y EXCEPCIÓN GENÉRICA*”<sup>2</sup>.

Para invocar las exceptivas, indicó que la vendedora no atendió su obligación de entregar los bienes objeto de venta, pese a que la compradora cumplió con el pago del precio pactado, siendo necesario promover demanda de entrega de la cosa del tradente al adquirente, admitida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Garzón el 19 de mayo de 2011, notificada a LUISA DÍAZ DE VIVAS quien no contestó ni formuló oposición, lo que condujo a que se proferiera sentencia el 27 de septiembre de 2013, ordenando la entrega de los predios a NINFA FALLA RAMOS. Que, la orden se materializó sólo hasta el 18 de agosto de 2017 por “*movimientos extraños*” de la aquí demandante y de un grupo de terceros.

Que, la actora fue quien primero incumplió, pues a pesar de tener la obligación de entregar los bienes al firmar la escritura pública, no lo hizo, obligando a la compradora a acudir ante la jurisdicción para obtener el cumplimiento de la convención.

Agregó que, la demandante no está legitimada para reclamar la resolución del contrato de compraventa por cuanto los derechos de propiedad que ostentaba fueron declarados nulos, de conformidad con la sentencia proferida el 24 de julio de 2015 en el proceso de simulación promovido por Mónica Díaz Cruz y Yolanda Valderrama Sánchez, en representación de Gilberto Díaz Valderrama, confirmada por esta Corporación con sentencia de 1

---

<sup>2</sup>Pdf “039. 2020-00052-00 contestación de reforma demanda y excepción de mérito, 4-5-2021”, expediente judicial primera instancia

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



de marzo de 2017, reconociendo a NINFA FALLA RAMOS, compradora de buena fe exenta de culpa. Que, las providencias citadas, excluyen a la reclamante de la cadena de tradición de los inmuebles, quedando sin derechos por su actuar doloso.

Imploró además se declare cosa juzgada, por cuanto la demandante promovió proceso declarativo de resolución de contrato de compraventa por resciliación, que versó sobre la misma causa y objeto, siendo conocido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Garzón con el número 2018-00083-00, terminado con sentencia de 6 de agosto de 2019 que negó las pretensiones, confirmada por esta Corporación con providencia de 9 de septiembre de 2020.

Manifestó que la demandada pagó todas las cuotas pactadas en la cláusula tercera de la escritura pública N°. 2149 de 13 de octubre de 2010, las cuales fueron recibidas por la demandante en las fechas acordadas, sin otorgar recibo, dada la relación de confianza. Que, de la entrega de cuatro pagos de \$50.000.000 cada uno, da fe DIEGO FERNANDO BENÍTEZ CUELLAR, quien estuvo presente.

Que, sobre el mutuo disenso se pronunció el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Garzón en el proceso N°. 2018-83 al resolver la pretensión de resolución de contrato por resciliación, en donde se indicó que no existió voluntad plena de las partes en desistir, resolver o rescindir el contrato de compraventa, máxime si el documento contentivo de la declaración no se elevó a escritura pública. Que, el Tribunal Superior de Neiva, Sala Civil Familia Laboral, Magistrada Ponente Doctora Gilma Leticia Parada Pulido, confirmó la decisión.

Agregó que no hay mutuo disenso tácito, por cuanto las dos partes no han incumplido recíprocamente las obligaciones.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El *a quo*, en sentencia de 15 de septiembre de 2021 negó las pretensiones de la demanda, dispuso la terminación del proceso y condenó en costas a la parte demandante.

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



Como sustento de la decisión consideró que, los documentos aportados acreditaban la existencia de un contrato bilateral válido entre las partes, sin que se probara que el extremo activo hubiese cumplido su obligación de entregar los predios objeto de venta.

Destacó, que la demandada y compradora debió iniciar proceso de entrega de la cosa del tradente al adquirente, en el que se profirió sentencia ordenando la entrega del inmueble, que se hizo efectiva en diligencia de 18 de agosto de agosto de 2017, lo que prueba el incumplimiento de la actora en su obligación principal: entregar los predios.

Respecto de la pretensión subsidiaria, indicó que las obligaciones plasmadas en el negocio jurídico eran sucesivas, sumado a que no se demostró el incumplimiento recíproco y manifiestamente encaminado a quitarle los efectos jurídicos a la convención. Que, el inicio del proceso de entrega del tradente al adquirente y la entrega coercitiva de los predios, demuestran que la parte demandada desplegó todos los medios para consolidar el negocio, de forma que no se puede tener como acreditado el abandono de las obligaciones recíprocas.

Que no existe cosa juzgada con el proceso 2018-00083-00, también conocido por ese despacho, pues en esa oportunidad la pretensión se direccionó a obtener la declaración de mutuo disenso expreso, con sustento en la resciliación plasmada en el documento privado, supuestos distintos al fenómeno del mutuo disenso tácito.

**EL RECURSO**

Inconforme con la decisión, la parte demandante la apeló y de conformidad con los términos del Decreto Legislativo 806 de 2020 - *vigente para la época*-, formuló los reparos que, a su vez, se sustentaron en esta instancia, así:

- VIOLACIÓN DIRECTA DE LA LEY SUSTANCIAL POR APLICACIÓN ERRÓNEA DE LA DOCTRINA PROBABLE DE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA EN MATERIA DE MUTUO DISENSO TÁCITO Y POR LA INTERPRETACIÓN ERRÓNEA DE UNA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



Afirmó que, aunque existió un proceso de entrega de la cosa de tradente al adquirente, la demandada devolvió las arras antes de la sentencia proferida en ese juicio, lo que demuestra el incumplimiento de sus obligaciones, y como consecuencia, el mutuo disenso tácito.

Que, para que se declare el mutuo disenso tácito se requiere la manifestación no expresa de la voluntad de deshacer los efectos del acto, destacando que en el documento “*acuerdo de voluntades*” de 16 de noviembre de 2012, se acordó con claridad que el dinero por concepto de arras era devuelto, quedando probado con ese medio suasorio: i) el recibido a satisfacción por la vendedora, al no ser tachado de falso por los sujetos procesales, ii) el incumplimiento de la compradora en sus obligaciones y iii) el mutuo disenso tácito, pues contiene la voluntad de las partes de dar por terminado el negocio.

- VIOLACIÓN INDIRECTA DE LA LEY SUSTANCIAL COMO CONSECUENCIA DEL ERROR DE HECHO POR FALTA DE OBSERVACIÓN Y APRECIACIÓN DE PRUEBAS. Afirmó que, la decisión se fundamentó en la prueba del inicio del proceso de entrega de tradente al adquirente, sin examinar los restantes elementos que apuntan al fraude procesal y estafa de NINFA FALLA RAMOS, a su incumplimiento inicial en las obligaciones contractuales, y su voluntad de resolver el contrato de compraventa.

Que, no valoró la declaración rendida por LUIS EDUARDO RIVERA FALLA, en el trámite de perturbación a la posesión, en donde sostuvo que NINFA FALLA RAMOS compró desde el 2010 los predios, y desde ese año le rendían cuentas sobre su uso, lo que demuestra que la demandada recibió en esa época los inmuebles objeto de la compraventa.

Que la convocada, en el proceso N°. 41298-31-03-001-2021-00065-00 confesó que LUISA DÍAZ DE VIVAS no tenía relación con los predios desde que los vendió y que suscribió el contrato de acuerdo de voluntades para retrotraer la venta, lo que prueba la entrega real y material de los bienes.

Que, la sentencia estimatoria de las pretensiones en el proceso de entrega de tradente al adquirente, se produjo por falta de contestación de la demanda, acto procesal que no fue atendido por el engaño al que fue sometida LUISA DÍAZ DE VIVAS, ya que NINFA FALLA RAMOS le convenció que se trataba de

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



documentos necesarios para que las fincas fuesen entregadas según el acuerdo de voluntades.

Que, la demandada incumplió el pago del precio convenido y no existe documento que pruebe lo contrario, destacando que DIEGO BENÍTEZ CUELLAR, testigo que declaró sobre la satisfacción de la obligación, es sospechoso, tiene antecedentes penales y es arrendatario de NINFA FALLA RAMOS.

Que, el documento “*acuerdo de voluntades*” suscrito en el año 2012, demuestra la devolución de las arras de la vendedora a la compradora, con anterioridad a que se proferiera la sentencia en el proceso de entrega del bien del tradente al adquirente, así como la confesión de la demandada sobre el punto. Que tal documento se autenticó en el año 2017.

- VIOLACIÓN DIRECTA DE LA CONSTITUCIÓN POR LA TRANSGRESIÓN DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES DE LA DEMANDANTE Afirmó que, la decisión no soluciona el problema jurídico y permite un hurto legal promovido por el despacho, al encontrarse probado que NINFA FALLA RAMOS no pagó.

- Que, los reparos persiguen que se declare el mutuo disenso tácito, con sustento en el documento “*acuerdo de voluntades*”.

**RÉPLICA**

El mandatario judicial de NINFA FALLA RAMOS expresó que los reparos del apelante se dirigen a cuestionar la negativa del *a quo* de acceder a la pretensión subsidiaria consistente en que se declare el mutuo disenso tácito, lo que demuestra aceptación sobre la no resolución del contrato por incumplimiento de la demandada.

Además, expresó que la demandante no entregó los predios, pese a que recibió la suma de \$40.000.000, de modo que desde ese instante comenzó a sustraerse de sus obligaciones contractuales, al punto que la convocada tuvo que iniciar proceso de entrega de la cosa del tradente al adquirente, demostrando que ha tenido la intención de sacar avante el negocio jurídico.

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



Precisó que la demandada siempre ha sostenido que el documento “*acuerdo de voluntades*” es contrario a la realidad, pues contiene fechas de escrituras erradas, y que el testimonio de DIEGO BENÍTEZ demuestra la procedencia del dinero con que se cancelaron las obligaciones.

Que la violación de derechos fundamentales, no fue tema de controversia en la demanda.

### **CONSIDERACIONES**

Por ser esta Sala competente como superior funcional del Juez que profirió la sentencia, y hallarse satisfechos los presupuestos procesales, sin encontrar causal de nulidad que invalide lo actuado, se pronunciará decisión de fondo.

#### **Problema jurídico**

A partir de los reparos formulados en la sustentación y siguiendo los lineamientos jurisprudenciales, el objeto de estudio se centrará en establecer si, contrario a lo expuesto por el *a quo*, se demostraron los supuestos fácticos para declarar el mutuo disenso tácito, respecto al contrato de compraventa contenido en escritura pública N°. 2.149 de 13 de octubre de 2010 de la Notaría Primera del Círculo de Neiva celebrado entre los extremos del litigio.

#### **Solución al problema jurídico**

El artículo 1602 del Código Civil establece que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado, sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

En consonancia con el anterior precepto, el artículo 1546 *ibidem*, consagra que en los contratos bilaterales está envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, caso en el cual, podrá el contratante cumplido pedir a su arbitrio, la resolución para no permanecer sujeto al negocio jurídico, o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios. Es por ello que, el buen suceso de la pretensión,

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



exige al demandante demostrar la validez de la convención, que cumplió las obligaciones a su cargo, y que el demandado no ha cumplido las suyas y por consiguiente, se encuentra en mora de hacerlo<sup>3</sup>.

Cuestión distinta acontece cuando la desatención del contrato proviene de los dos extremos. En recientes pronunciamientos, siguiendo la posición jurisprudencial de antaño, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia<sup>4</sup>, sostuvo que el incumplimiento recíproco de las obligaciones de un contrato, no se encuentra regulado en el ordenamiento, de suerte que se configura un vacío legal, que debe ser suplido aplicando la resolución prevista en el artículo 1546 del Código Civil, regulativo del caso más próximo a la desatención bilateral. Sostuvo la Sala de Casación Civil de la Corporación que

*“(...) 4.2. En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem.”<sup>5</sup>*

Ahora, cuando las partes del convenio han incumplido sus obligaciones y, además, han asumido una conducta de la que se logre inferir su deseo de abandonarlo o desistirlo, mediante hechos que inequívocamente demuestren la voluntad de aniquilar la convención, la jurisprudencia, ha aplicado la figura del mutuo disenso tácito, como remedio para evitar el estancamiento de la relación contractual<sup>6</sup>.

Precisamente, bajo los derroteros de ésta última figura, se examinarán los reparos del demandante, pues de su escrito de sustentación resalta que el embate se dirige exclusivamente a la desestimación que hizo el *a quo* de la pretensión subsidiaria, consistente en la declaración del mutuo disenso tácito.

---

<sup>3</sup>Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC de 14 de marzo de 1963. Citada en SC1662-2019

<sup>4</sup>Corte Suprema de Justicia, Sentencias SC de 9 de junio de 1971, G.J. t CXXXVIII pág. 379 y 380; SC del 16 de junio de 1985, G.J. t. CLXXX, págs. 130 y 131; SC1662-2019 de 5 de julio de 2019.

<sup>5</sup>Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC1662-2019 de 5 de julio de 2019.

<sup>6</sup>Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC de 7 de diciembre de 1982, citada en SC 2307 de 25 de junio de 2018 y STC2741 de 2020. También, SC3666-2021.

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



Pues bien, demarcado el cuadro de instancia, para la Sala es incuestionable que LUISA DÍAZ DE VIVAS (*vendedora*) y NINFA FALLA RAMOS (*compradora*), celebraron contrato de compraventa del derecho de dominio de los predios rurales denominados JAMAICA y LA QUINTA, identificados con folios de matrícula inmobiliaria 202-4942 y 202-5003, respectivamente, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Garzón, negocio jurídico contenido en escritura pública N°. 2149 de 13 de octubre de 2010 que obra en el plenario<sup>7</sup>.

El precio de venta pactado, fue la suma de \$240.000.000 pagaderos así:

*“a) La suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000) que la vendedora declara tener recibida a satisfacción de manos de la compradora.  
b) Y el saldo la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000) los cancelará la compradora a la vendedora en cuatro contados, de la siguiente forma:*

*La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), que cancelará la compradora a la vendedora el 27 de enero de 2011.  
La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), que cancelará la compradora a la vendedora el 8 de julio de 2011.  
La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), que cancelará la compradora a la vendedora el 20 de enero de 2012.  
La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), que cancelará la compradora a la vendedora el 8 de julio de 2012.*

En la cláusula quinta del instrumento, pactaron que la vendedora haría entrega real y material de los inmuebles, en un plazo de un (1) año, contado a partir de la fecha de la escritura. Este convenio, fue aclarado por las partes, con escritura pública N°. 2294 de 3 de noviembre de 2010, en el sentido de afirmar que *“la vendedora LUISA DÍAZ DE VIVAS hizo entrega real y material de los inmuebles objeto de la venta a la compradora NINFA FALLA RAMOS, desde el 13 de octubre de 2010”*<sup>8</sup>

Así pues, ninguna duda existe sobre la validez de la convención, por cuanto se determinó el objeto de la venta junto con el precio, se perfeccionó con escritura pública y medió objeto y causa lícita, siendo procedente entrar a determinar si aparece demostrada conducta de las contratantes, que apunten a demostrar su deseo o interés de desistir del contrato, dando lugar al mutuo disenso tácito.

<sup>7</sup>PDF. “002. 2020-00052-00 Pruebas y anexos”, Págs. 1-10 Expediente Judicial Primera Instancia.

<sup>8</sup>PDF. “039. 2020-00052-00 contestación de reforma demanda y excepción de mérito, 4-5-2021”, Págs. 49-52 Expediente Judicial Primera Instancia.

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



Al respecto, son prueba determinante, los documentos incorporados al plenario que demuestran que NINFA FALLA RAMOS formuló demanda contra LUISA DÍAZ DE VIVAS, con el propósito de obtener la entrega material de los bienes adquiridos por escritura pública N°. 2.149 de 13 de octubre de 2010, súplica conocida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Garzón, con radicado 41298-31-03-002-2011-00037-00.

La anterior demanda, fue presentada el 18 de mayo de 2011 y ante la ausencia de oposición de la demandada LUISA DÍAZ DE VIVAS, quien fue notificada por conducta concluyente, el despacho en providencia de 27 de septiembre de 2013 ordenó a la tradente hacer entrega material a la adquirente, de los inmuebles adquiridos.

Se observa en ese asunto, que el 17 de marzo de 2015 NINFA FALLA RAMOS aportó poder, y solicitó por medio de su mandatario judicial la entrega del inmueble, por lo que, con proveído de 10 de abril, el despacho comisionó al Juzgado Promiscuo Municipal de Gigante, para que realizara la diligencia, radicándose la comisión el 13 de mayo siguiente.

El 23 de junio, el comisionado dio inicio al encargo, pero ante la imposibilidad de determinar los linderos de los predios, aplazó la diligencia para el 30 de julio, fecha en la que devolvió la comisión, sin realizar. Por auto de 10 de agosto de 2015, el despacho de origen, la incorporó y el 4 de mayo de 2017, a petición de la demandante, ordenó librar nueva comisión para proceder a la entrega. Ésta fue radicada en el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Gigante, el 16 de mayo de 2017.

El 12 de junio de 2017, la demandada LUISA DÍAZ DE VIVAS presentó memorial manifestando que no podía acceder a la petición de entrega del inmueble, en tanto los bienes se encontraban *“dentro del proceso que se lleva en el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL de Neiva radicación No. 2011000160, donde se está definiendo los derechos de propiedad de los bienes mencionados”*<sup>9</sup>

El 18 de agosto de 2017, el juzgado comisionado, adelantó la entrega de inmueble, en la que YOLANDA VALDERRAMA formuló oposición, despachada

---

<sup>9</sup>Expediente “2011-00037-00 JUZ. 2 C. CTO GARZÓN”, PDF. 2011-00037-00 CUADERNO 1, pág. 241

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



en forma desfavorable, disponiéndose cerrar la diligencia, con el propósito que la opositora hiciera entrega voluntaria a la demandante. El 28 de agosto, YOLANDA VALDERRAMA honró su compromiso según acta adosada al proceso.

El recuento procesal expuesto, es necesario para evidenciar que desde la presentación de la demanda (mayo de 2011) hasta que se concretó la entrega de los predios (agosto de 2017), la compradora perseveró en obtener el cumplimiento de la obligación contractual, sin que obre en el expediente, manifestación que permita inferir la intención o ánimo de no ejecutar el negocio jurídico.

Lo anterior, no se desvirtúa con el documento suscrito por las partes el 16 de noviembre de 2012, que luego fue objeto de reconocimiento ante la Notaría Primera del Círculo de Neiva, en tanto la fecha de suscripción, antecede a la data en que se profirió la sentencia en el proceso de entrega de la cosa del tradente al adquirente (27 de septiembre de 2013), lo que revela, que no existió la real intención de la compradora de desistir del contrato, pues lo contrario, hubiese generado el desistimiento de las pretensiones del juicio que estaba en curso, el que continuó hasta finalizar con sentencia estimatoria.

Ahora, si bien es cierto, las partes que suscribieron el documento “*acuerdo de voluntades*”, concurrieron el 28 de enero de 2017 ante la Notaría Primera del Círculo de Neiva para realizar diligencia de reconocimiento de firma y contenido<sup>10</sup>, también lo es, que posterior a dicha actuación, se materializó la entrega del bien (agosto de 2017), lo que demuestra que las actuaciones de la compradora fueron distintas a la voluntad plasmada en el escrito, evidenciándose que no hubo un designio inequívoco de su parte, para extinguir la relación contractual primigenia.

En punto al incumplimiento de la demandada, la Sala considera imperioso señalar que, de acuerdo con la jurisprudencia nacional, para que opere el fenómeno extintivo del mutuo disenso tácito, “(...) *No basta, pues, el recíproco incumplimiento, sino que es menester que los actos u omisiones en que consiste la inejecución sean expresivos, de manera tácita o expresa, **de voluntad conjunta o separada que apunte a desistir del contrato***”<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup>PDF. “002. 2020-00052-00 Pruebas y anexos”, Págs. 13 Expediente Judicial Primera Instancia.

<sup>11</sup>Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC de 20 de septiembre de 1978, G.J., T. CLIII, pág. 91. Reiterada en Sentencia SC3666-2021.

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



Bajo ese panorama, para el buen suceso de la pretensión impugnativa dirigida a que se declare el mutuo disenso tácito, no basta demostrar el incumplimiento en las obligaciones de la demandada, e incluso de la demandante, pues lo que interesa probar, se insiste, es el inequívoco interés de las partes en consentir la disolución del vínculo contractual<sup>12</sup>, mediante hechos concluyentes (*facta concludentia*) de los que se pueda deducir tal intención.

De esa manera, aunque es cierto que el *a quo* no otorgó valor probatorio a cada uno de los medios de pruebas incorporados en la actuación, se encuentra que el ejercicio valorativo no arroja un resultado diferente, pues las declaraciones rendidas por las partes no aportan elementos fácticos de los que se infiera la intención de deshacer el negocio jurídico inicial, por el contrario, cada una afirma, haber atendido sus obligaciones, ocurriendo lo mismo, con las exposiciones de RUBÍ STELLA VIVAS DÍAZ y DIEGO FERNANDO BENÍTEZ CUÉLLAR, testigos de oídas, que señalan conocer los términos del contrato, por los comentarios y relación de familiaridad y comercial, de cada uno con las partes de la convención.

En lo concerniente a la ausencia de valoración de las manifestaciones de la demandada en la audiencia celebrada en el proceso de pertenencia que en su contra propusieron JUAN CARLOS Y OCTAVIO FERNANDO DÍAZ SANMIGUEL, con radicación 41298-31-03-001-2021-00065-00, la Sala encuentra que no se configuraron los requisitos para extraer una confesión, pues NINFA FALLA RAMOS desde el inicio de su intervención expresó que la entrega del predio se produjo en el año 2017, precisando que LUISA DÍAZ DE VIVAS no tenía relación con los predios, entendiéndose que se refería a la fecha en que se practicó el interrogatorio (2020), y que, le había pedido la plata para devolverle la finca, aclarar a continuación que “*no sé porque ella está peleando por eso si ya no es de ella*”.

En ese sentido, el reparo del apelante es desacertado, pues de lo dicho por NINFA FALLA RAMOS, no se deduce que reconoció el cumplimiento de la obligación de entrega del predio en el plazo pactado, por el contrario, es precisa en afirmar que los predios se entregaron en el año 2017, relato que coincide

---

<sup>12</sup>Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC 6906-2014 de 3 de junio de 2014.

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



con las resultas del proceso de entrega de la cosa del tradente al adquirente; tampoco, se extrae intención de dejar sin efecto el contrato de compraventa, quedando probado, que ejerció su derecho de defensa, con el propósito de derruir la pretensión de usucapión, y mantener la titularidad del dominio, luego su conducta lejos está de querer deshacer el negocio jurídico primigenio.

En lo que respecta a la declaración rendida por LUIS EDUARDO RIVERA FALLA en el trámite de perturbación a la posesión, la Sala encuentra que tal medio suasorio no fue incorporado al plenario, de suerte que no puede ser objeto de valoración en esta instancia.

Respecto al presunto engaño padecido por la demandante, en el trámite del proceso de entrega de la cosa del tradente al adquirente, se tiene que no obra prueba que dé cuenta de maniobras fraudulentas, destacando que, en ese juicio, LUISA DÍAZ DE VIVAS suscribió documento dándose por notificada por conducta concluyente, y sólo intervino con posterioridad a que se profiriera sentencia, para señalar que no podían entregar los inmuebles, porque los derechos de propiedad estaban siendo discutidos en el proceso N°. 2011-160, conocido por esta Corporación. De suerte que, si padeció engaño, no lo manifestó ante el estrado cognoscente, y menos, ha hecho uso de los medios ordinarios previstos en la ley, para invalidar la sentencia o poner en conocimiento de las autoridades competentes los hechos que el apelante afirma, son constitutivos de *“fraude procesal y estafa”*.

Así las cosas, la Sala considera que no se demostraron los supuestos fácticos para declarar el mutuo disenso tácito deprecado por el impugnante, por lo que surge imperativo confirmar la sentencia opugnada.

**COSTAS**

Ante la improsperidad del recurso, se condenará en costas de segunda instancia a la parte demandante y en favor de la demandada (Art. 365-1 C.G.P.).

**DECISIÓN**

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



En mérito de lo expuesto, la Sala Segunda 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:**           **CONFIRMAR** la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Garzón, el 15 de septiembre de 2021.

**SEGUNDO:**           **CONDENAR EN COSTAS** de segunda instancia a la parte demandante en favor de la parte demandada, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa.

**TERCERO:**           **DEVOLVER** el expediente al Despacho de origen, una vez ejecutoriada la presente decisión.

**NOTIFÍQUESE,**

**LUZ DARY ORTEGA ORTIZ**

**GILMA LETICIA PARADA PULIDO**

**(Ausencia justificada)**

**ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ**