

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
DE NEIVA**



**SALA CIVIL FAMILIA LABORAL**

**MAGISTRADA PONENTE: GILMA LETICIA PARADA PULIDO**

**ACTA NÚMERO: 42 DE 2020**

Neiva, nueve (09) de septiembre de dos mil veinte (2020).

**PROCESO DECLARATIVO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE LUISA DÍAZ DE VIVAS CONTRA NINFA FALLA RAMOS. RAD. No. 41298-31-03-002-2018-00083-01.**

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 dictar la siguiente,

**SENTENCIA**

**TEMA DE DECISIÓN**

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante contra la sentencia proferida el 06 de agosto de 2019 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Garzón, dentro del proceso de la referencia.

**ANTECEDENTES**

Solicita la demandante, se declare disuelto el contrato de compraventa suscrito por las señoras Luisa Díaz de Vivas y Ninfa Falla Ramos mediante la Escritura Pública No. 2149 de 2010 de la Notaría Primera de Neiva, por resciliación o acuerdo de voluntades.

Pretende adicionalmente se declare la validez del acuerdo de voluntades suscrito por las señoras Díaz de Vivas y Falla Ramos el 16 de noviembre de 2012, mediante documento privado, ratificado y protocolizado en la Notaría Primera de Neiva.

Como consecuencia de lo anterior, peticona se ordene a la demandada que haga la devolución o entrega material y real en favor de la demandante, de los inmuebles denominados "La Quinta" y "Jamaica" identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 202-5003 y 202-4942 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Garzón, y que fueron objeto del contrato de compraventa que por esta vía se pretende su disolución. Así mismo, reclama se ordene la inscripción de la sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria No. 202-5003 y 202-4942 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Garzón.

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

Afirmó, que el 13 de octubre de 2010 Luisa Díaz de Vivas y Ninfa Falla de Ramos elevaron a Escritura Pública No. 2149 de la Notaría Primera de Neiva, el contrato de compraventa celebrado respecto de los bienes inmuebles denominados "Jamaica" y "La Quinta", identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 202-5003 y 202-4942 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Garzón, respectivamente. Que el precio pactado por la compraventa de los inmuebles referidos fue la suma de \$240.000.000, de los cuales la demandante en su calidad de vendedora recibió \$40.000.000, a la firma de la Escritura Pública por concepto de anticipo. Que a pesar de haberse vencido el plazo pactado para que la compradora efectuara el pago de los \$200.000.000, éste no fue realizado.

Indicó, que debido al incumplimiento en la obligación a cargo de la demandada, las señoras Díaz de Vivas y Falla Ramos el 16 de noviembre de 2012, acordaron la resciliación de la Escritura Pública No. 2149 de 2010 de la Notaría Primera de Neiva, para lo cual suscribieron un documento privado, en el que se estipuló que, el trámite de resciliación acordada se protocolizaría ante la notaría correspondiente una vez se conociera y quedara en firme la decisión definitiva tomada al interior del proceso adelantado en primera instancia en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Garzón y cuyo objeto era restarle validez a la Escritura Pública 2149 de 2010.

Sostuvo, que el 28 de enero de 2017 y una vez cumplida la condición pactada en el acuerdo de resciliación de la Escritura Pública No. 2149 de 2010, Luisa Díaz de Vivas y Ninfa Falla Ramos, procedieron a ratificar y protocolizar el documento suscrito para tal efecto en la Notaría Primera de Neiva.

Arguyó, que por orden proferida por el Juzgado Segundo Civil de Circuito de Garzón, al interior del proceso de entrega del tradente al adquiriente adelantado por Ninfa Falla Ramos contra Luisa Díaz de Vivas, el 18 de agosto de 2017, la señora Díaz de Vivas tuvo que hacer entrega de los inmuebles "Jamaica" y "La Quinta" en favor de la señora Falla Ramos. Que lo anterior denota la mala fe con la que ha actuado la aquí demandada, pues a pesar de haber suscrito un acuerdo por medio del cual se deshacía el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 2149 de 2010, procedió a reclamar judicialmente la entrega de los bienes objeto del mencionado contrato, cuando los mismos ya no le pertenecían.

La demanda se admitió por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Garzón, mediante providencia del 28 de septiembre de 2018 (fl. 72); corrido el traslado de rigor, la demandada se opuso a la totalidad de las pretensiones (fls. 146-150). Sostuvo, que la demandante no se encuentra legitimada en la causa por activa, toda vez que por decisión judicial se declaró simulado el contrato suscrito entre Gilberto Díaz Manrique y Luisa Díaz de Vivas, razón por la cual dejó de *"existir en la cadena de tradición de los inmuebles JAMAICA y LA QUINTA, dejándola sin derechos sobre tales inmuebles, tanto del primero, como del segundo contrato de compraventa"*, pues *"una vez sea revelada la simulación, no hay una razón jurídica que justifique que aquel quien fue un propietario aparente, continúe reteniendo bienes ajenos, por lo cual es pertinente e indiscutible devolver las cosas al estado anterior o, de ser imposible, restituir las, por ejemplo, los derechos de los acreedores defraudados con la simulación"*. Propuso como excepción la que denominó *"Falta de legitimación en la causa por activa"*.

En torno a los hechos de la demanda refirió que al analizarse con detenimiento el documento contentivo de la resciliación, en éste no se evidencia una fecha concreta o exacta del cumplimiento a tal acuerdo, en consecuencia, al no existir un plazo determinado o determinable la obligación que allí se encuentra plasmada se torna inexistente. Sostuvo, que dicho documento no reúne los requisitos necesarios. Que si el acuerdo de voluntades tiene por objeto la resciliación del contrato de compraventa

suscrito entre demandante y demandada, ¿por qué el mismo no se solemnizó al momento de su suscripción?

El Juzgado de conocimiento mediante sentencia del 06 de agosto de 2019, negó las pretensiones de la demanda, condenó en costas a Luisa Díaz de Vivas y ordenó la terminación del proceso.

Para arribar a la anterior conclusión, el *a quo* indicó que atendiendo el principio del derecho que establece que las cosas se deshacen como se hacen, y en consonancia con lo dispuesto en el artículos 1857 del Código Civil, 12 del Decreto 960 de 1970 y 4 de la Ley 1579 de 2012, que establecen que el contrato de compraventa de bienes inmuebles no se reputa perfecto mientras no se haya otorgado a través de escritura pública, entonces si se ha celebrado un contrato solemne, la forma como las partes debieron haber convenido su resciliación era a través de una escritura pública debidamente llevada a registro, para así poder desvirtuar o expresar categóricamente la renuncia a las estipulaciones de derechos y obligaciones pactadas en la convención que se pretende dejar sin efectos.

Adicionalmente, sostiene que el documento traído al proceso como fundamento de la pretensión, tampoco cumple con los requisitos dispuestos en el artículo 1611 del Código Civil relativo a la promesa de contrato, en tanto no satisface la exigencia referente al plazo o condición en la cual se perfeccionaría el negocio jurídico.

Por lo anterior, consideró que la parte demandante no demostró que el contrato contenido en la Escritura Pública No. 2149 del 13 de octubre de 2010, hubiese sido revocado directamente por los contratantes, y en tal virtud, no se encuentra demostrada la resciliación aludida en la demanda como fundamento de las pretensiones.

### **FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

El apoderado de la parte demandante, pretende se revoque la sentencia proferida el 6 de agosto de 2019, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Garzón y en su lugar, se concedan las pretensiones de la demanda. Como sustento de lo anterior refiere que

el documento suscrito por las partes en procura de resciliar el contrato de compraventa de los inmuebles denominados Jamaica y La Quinta, no fue elevado a escritura pública porque la demandada no concurrió a la notaría para ejecutar dicho acto de protocolización. Que al ser la resciliación una figura que enaltece la voluntad de las partes para dejar sin efectos un negocio jurídico de conformidad con lo previsto en el artículo 1602 del Código Civil, debe necesariamente primar el derecho sustancial sobre el procesal, y en consecuencia de ello, el documento suscrito por las contratantes y que obra en el informativo es plena prueba para determinar el acuerdo al que llegaron las partes en aras de resciliar la negociación que aparece inserta en la Escritura Pública No. 2149 de 2010 de la Notaría Primera de Neiva, puesto que el no haberse elevado el mismo a escritura pública, no lo invalida ni le extingue sus efectos o consecuencias jurídicas.

### **REPLICA**

La parte demandada sostiene, que tal como lo concluyó el *a quo* el documento presentado para demostrar la resciliación *"carece de la solemnidad de haber sido protocolizado ante Notaria Publica y posteriormente registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del circulo correspondiente, situación que lo hace inoponible"*. Entonces, como *"no aconteció la protocolización de la resciliación en escritura pública, la cual posteriormente debería ser sujeta a registro y ello no aconteció, no deben prosperar las pretensiones de la demanda, como también debe despacharse desfavorablemente el recurso de apelación impetrado"*.

Refiere adicionalmente que, la acción interpuesta no existe en nuestro ordenamiento jurídico, pues la resolución del contrato no puede confundirse con el fenómeno jurídico de la resciliación o mutuo consenso. Que el documento aportado en aras de demostrar la intención de los contratantes de dar por terminado el negocio jurídico contenido en la Escritura Pública No. 2149 de 2010, ni siquiera cumple con los requisitos que la ley demanda para ser tenido como un contrato de promesa.

Por lo expuesto, solicita se confirme la decisión proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Garzón el 06 de agosto de 2019.

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, la Sala se circunscribirá a determinar, si el contrato de compraventa de los bienes Jamaica y La Quinta celebrado por las señoras Luisa Díaz de Vivas y Ninfa Falla Ramos, fue disuelto a través de convención extintiva derivada del mutuo disenso, o si por el contrario, tal y como lo sostuvo el *a quo* la prueba obrante en el informativo no permite colegir la existencia de la convención celebrada en procura de su resciliación.

Empieza por decir la Sala, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes, y no puede ser invalidado sino por su convencimiento mutuo o por causas legales.

Adicionalmente, el artículo 1625 del Estatuto Sustantivo Civil, prevé que toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula.

En tal sentido, es claro que el negocio jurídico celebrado conforme a la legislación ata a las partes, y este solamente puede perder sus efectos jurídicos por así acordarlo las partes contratantes (mutuo disenso) o por así concebirlo la ley, como sería el caso de la condición resolutoria, la cual no finaliza la relación negocial por la voluntad de los que en ella intervinieron, sino por el incumplimiento a lo pactado por alguno de los contratantes.

Al respecto la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC23-09-1996 definió que:

*"Como lo enseña el artículo 1602 del Código Civil, citado por el recurrente, todo contrato legalmente celebrado es una' ley para las partes contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales, de donde resulta que los*

*contratos pueden extinguirse o quedar sin efecto de dos maneras distintas: por acuerdo de las partes; o por motivos previstos en la ley.*

*Si la voluntad de los interesados crea el contrato, esa misma voluntad puede dejarlo sin efectos. Concurriendo todos aquellos que intervinieron en la formación del acto jurídico, éste puede ser extinguido por mutuo acuerdo porque, por regla general; las cosas en derecho se deshacen de la misma manera como se hacen.*

*Esta forma de disolución de los contratos constituye, según la doctrina, uno de los casos del fenómeno llamado resiliación, que consiste en el anodamiento del convenio por el mutuo consenso de las partes. Cuando un contrato ha sido dejado sin efectos por este medio, se dice entonces*

*que ha sido resiliado. La otra forma de extinción de los contratos es por causas legales. Entre éstas se cuenta la: resolución, que es el efecto que produce el evento de una condición resolutoria, cuando por uno de los contratantes no se cumple lo pactado.*

*En la resolución se anoda el contrato no ya por voluntad de las partes, como en la resiliación, sino por 'Un motivo legal; la resiliación y la resolución se diferencian, pues, en cuanto a sus causas, que son' distintas para uno y otro caso".*

Adicionalmente, en sentencia SC-15762 de 2014, el Órgano de Cierre de la Jurisdicción Ordinaria, respecto del mutuo disenso enseñó:

*"A través del primero [incumplimiento resolutorio] se pide de manera unilateral por el contratante libre de culpa que el negocio se resuelva con restituciones e indemnización por daños a su favor, mientras que en el segundo lo solicitado ha de ser que, sobre la base insustituible de rendir prueba de aquella convención extintiva en cualquiera de las dos modalidades en que pueda ofrecer [mutuo disenso expreso y tácito], el acto jurídico primigenio se tenga por desistido sin que haya lugar, desde luego, a resarcimiento de ninguna clase..."(CSJ SC de 1º de diciembre de 1993, Rad. 4022, reiterada CSJ SC de 12 de febrero de 2007, Rad. 2000-00492-01).*

De otro lado, se tiene que de conformidad con lo previsto en el artículo 1857 del Código Civil, la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la

cosa y en el precio, salvo las siguientes excepciones (i) la venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública; y (ii) los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción.

Por su parte, el artículo 1760 *ibídem*, establece que la falta de instrumento público no puede suplirse de otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad; y se mirarán como no ejecutados o celebrados aun cuando en ellos se prometa reducirlos a instrumento público, dentro de cierto plazo, bajo una cláusula penal; esta cláusula no tendrá efecto alguno.

Al respecto, el tratadista José Alejandro Bonivento Fernández expuso que *"El artículo 1857 del Código Civil se encarga de señalar las excepciones al principio de consensualidad en la compraventa, diciendo que requieren de escritura pública las ventas de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, para que se perfeccionen. Mientras no se lleven a instrumentos públicos se entienden como no perfeccionadas. Por eso dice el artículo 1760 del Código Civil: "La falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad: y se miraran como no ejecutados o celebrados..."*<sup>1</sup>

En tal sentido, es claro que como regla general la compraventa es consensual, lo que quiere decir que se perfecciona por el mero consentimiento de las partes y produce sus efectos desde que se ha realizado la convención, sin embargo, en cuanto concierne a bienes inmuebles el contrato de compraventa se torna solemne, por cuanto está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil, y en ese orden de ideas, mientras no se cumpla con la formalidad acordada, no se puede decir que el contrato existe.

Descendiendo en el asunto objeto de estudio, se tiene que la demandante pretende se declare disuelto por resciliación el contrato de compraventa de los bienes inmuebles Jamaica y La Quinta, celebrado entre ella y la señora Ninfa Falla Ramos el 13 de octubre de 2010, mediante Escritura Pública No. 2149 de 2010 de la Notaría Primera del Círculo de Neiva.

---

<sup>1</sup> BONIVENTO FERNANDEZ José Alejandro

Para refrendar su pedimento, la actora adjunta al libelo genitor documento denominado, "ACUERDO DE VOLUNTADES ENTRE LA SEÑORA NINFA FALLA RAMOS Y LUISA DÍAZ DE VIVAS PARA EFECTUAR LA RESCILIACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA No. 2149 DE LA NOTARÍA PRIMERA DE NEIVA" del 16 de noviembre de 2012, en el que se señala que *"Debido al incumplimiento en los pagos del saldo adeudado en las cantidades y fechas estipuladas por parte de la señora NINFA FALLA RAMOS a la señora LUISA DÍAZ DE VIVAS, acuerdos que figuran en la Escritura Pública 2149 de fecha 13 de octubre de 2010 de la Notaría Primera de Neiva; la señora NINFA FALLA RAMOS y la señora LUISA DÍAZ DE VIVAS se compromete a (...) la señora NINFA FALLA DE RAMOS junto con la señora LUISA DÍAZ DE VIVAS, en común acuerdo a efectuar la RESCILIACIÓN de la escritura No. 2149 de fecha 13 de octubre de 2012 (sic) de la Notaría Primera de Neiva, a partir de la fecha en que se elaboró este documento. (...) Que el trámite de RESCILIACIÓN de la escritura 2149 de fecha 13 de octubre de 2012, de la Notaría Primera de Neiva, aunque ya queda en firme a partir de la fecha de elaboración de este documento (16 de noviembre de 2012), sólo se protocolizará ante la notaría correspondiente, una vez se conozca el fallo definitivo del proceso y este quede en firme ante las autoridades correspondiente"*.

Adicionalmente, se tiene que el 28 de enero de 2017, las señoras Falla Ramos y Díaz de Vivas comparecieron a la Notaría Primera de Neiva a diligencia de reconocimiento de las firmas impuestas en el documento del 16 de noviembre de 2012 y el contenido del mismo.

Así mismo, obra en el expediente copia de la Escritura Pública No. 2149 del 13 de octubre de 2010, por medio de la cual Luisa Díaz de Vivas da en venta por la suma de \$240.000.000 a Ninfa Falla Ramos, los inmuebles denominados Jamaica y La Quinta, identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 202-4942 y 202-5003 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Garzón, respectivamente.

También, se observa a folios 33-42 del informativo los certificados de folios de matrícula inmobiliaria No. 202-5003 y 202-4942, en los que aparece registrada la compraventa que se celebrara por Díaz de Vivas Luisa y Falla Ramos Ninfa, mediante Escritura Pública No. 2149 de 2010. (véanse anotaciones números 012 y 015, respectivamente).

Ahora, del documento denominado acuerdo de voluntades, se extrae que, las señoras Ninfa Falla Ramos y Luisa Díaz de Vivas acordaron efectuar la resciliación de

la Escritura Pública No. 2149 del 13 de octubre de 2010, y en tal virtud convinieron suscribir el correspondiente instrumento público cuando quedara ejecutoriada la sentencia a proferir al interior del proceso que en ese entonces se adelantaba en contra de la mencionada escritura ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Garzón.

Nótese de lo anterior, que contrario a lo afirmado por el demandante en el mencionado documento privado no se acordó la extinción por mutuo disenso del negocio jurídico contenido en la Escritura Pública No. 2149 de 2010, sino que simplemente se convino la ejecución de los actos necesarios para dar por terminado el mencionado contrato.

De otro lado, y de tenerse que el objeto de la convención fue efectivamente dar por terminado el contrato de compraventa de los inmuebles Jamaica y La Quinta, celebrado por Díaz de Vivas y Falla Ramos, lo propio en aplicación a lo dispuesto en los artículos 1760 y 1857 del Código Civil y el apotegma de que en derecho las cosas se deshacen como se hacen, resultaba indispensable para que tal convención extintiva tuviera efectos jurídicos, que la misma se hubiese elevado a escritura pública, puesto que, si la compraventa de inmuebles requiere para su perfeccionamiento el instrumento público, necesario resulta entonces que para extinguir la fuerza vinculante que de dicho negocio jurídico emerge para las partes contratantes a partir del mutuo disenso expreso, ejecutar un acto solemne de análogas características.

En tal virtud, y como la demanda se funda en el mutuo disenso expreso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 del Código General del Proceso, era carga atribuible a la parte demandante demostrar la convención extintiva o resciliación, razón por la cual y al no obrar en el informativo la prueba de dicha negociación, tal y como lo concluyó el *a quo* las pretensiones de la demanda deben ser denegadas.

Así las cosas, la Sala confirmará la sentencia proferida el 6 de agosto de 2019 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Garzón.

### **COSTAS**

De conformidad con lo dispuesto por el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso, se impondrán costas de segunda instancia a la demandante, ante la improsperidad de la alzada.

### **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.- CONFIRMAR** la sentencia proferida el 6 de agosto de 2019 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Garzón, de conformidad con lo dispuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO.- CONDENAR** en costas de segunda instancia a la parte demandante.

### **NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**



**GILMA LETICIA PARADA PULIDO**  
Magistrada



**ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ**  
Magistrada



**EDGAR ROBLES RAMÍREZ**  
Magistrado