



República de Colombia  
**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva**

-----  
**Sala Primera de Decisión  
Civil Familia Laboral**

**Sentencia Civil No. 41**

Radicación No. **41001-31-03-001-2017-00093-01**

Magistrada Ponente: **ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA**

Neiva, Huila, siete (07) de abril de dos mil veintiuno (2.021)

**ASUNTO**

Proferir sentencia de segunda instancia en el trámite del proceso verbal de resolución de contrato de compraventa, promovido por la PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S. PROINMOB en frente de FIDEL HERNÁN ARIAS GORDILLO, en la que se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el 20 de septiembre de 2.018 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva, Huila.

**ANTECEDENTES**

**1. DEMANDA.**

La parte actora pretende se declare a su favor la resolución del contrato de compraventa celebrado con el demandado, por incumplimiento de la obligación de pagar el precio pactado; en consecuencia, se ordene restituir el inmueble objeto del negocio jurídico junto a las mejoras. Subsidiariamente, solicita que se declare la resolución por mutuo disenso, ante el incumplimiento de la parte demandada y la voluntad del demandante de no perseverar en el contrato, y en caso que el

demandado desee continuar con la propiedad y posesión de los inmuebles se ordene cancelar la suma de \$215'000.000,00. Como hechos relevantes se destacan los siguientes<sup>1</sup>:

1. A través de la Escritura Pública número 3.141 del 21 de octubre de 2016, de la Notaría Quinta del Círculo de Bogotá D.C., entre la Promotora de Construcciones Inmobiliarias S.A.S. y Fidel Hernán Arias, celebraron un contrato de compraventa, respecto de los bienes inmuebles apartamento 702 y garaje descubierto sencillo 162 de la Torre 5 del Condominio Torres del Oasis de la ciudad de Neiva, identificados con las matrículas inmobiliarias 200-169622 y 200-243291 respectivamente.

2. Las partes acordaron como precio de la negociación, la suma de \$215'000.000,00, que el comprador se obligó a pagar y que el vendedor declaró haber recibido a satisfacción a la fecha de suscripción de la escritura pública antes señalada.

3. Las partes estipularon que la entrega real y material del inmueble objeto del negocio jurídico se llevaría a cabo en esa misma fecha, es decir el 21 de octubre de 2016.

4. No obstante lo anterior, refiere que la anotación plasmada en la escritura pública, en cuanto el vendedor había recibido a satisfacción el importe total del bien inmueble dado en venta, realmente no se llevó a cabo y el comprador Fidel Hernán Arias a pesar de encontrarse en posesión del bien, no ha cumplido a cabalidad con la obligación que le compete.

5. Señala que la transferencia del dominio del inmueble se ha perfeccionado por cuanto la escritura en mención, fue debidamente

---

<sup>1</sup>fls 30 a 34 y 41 a 44, C1.

registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

## **2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

La parte demandada, en ejercicio de su derecho de contradicción se opuso a la totalidad de las pretensiones, por no estar acreditados los presupuestos de la acción resolutoria o del mutuo disenso. Refiere ser ciertos los hechos de la demanda excepto el cuarto, que trata sobre el no pago del precio del negocio jurídico. Invoca como excepciones de mérito las siguientes: **1)** Falta de legitimación en la causa por activa; **2)** Improcedencia de la acción resolutoria por no acreditarse por la sociedad demandante los elementos ontológicos que estructuran esta acción; **3)** Ausencia de mutuo disenso tácito en el presente asunto, por encontrarse perfeccionado a cabalidad el contrato de compraventa regido en la escritura pública 3.141 de fecha 21 de octubre de 2016, otorgada en la Notaría Quinta de Círculo de Bogotá; **4)** Inexistencia de la obligación demandada por la vendedora demandante; **5)** Mala fe del representante legal de la sociedad demandante y su apoderado; y **6)** La genérica, es decir, las demás que puedan resultar probadas y reconocidas de oficio<sup>2</sup>.

## **3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

El *A quo*, denegó las pretensiones de la demanda, condenando en costas a la parte actora y fijando como agencias en derecho a su cargo la suma de \$6'000.000. Argumenta que conformidad al artículo 1934 del Código Civil, para desvirtuar la presunción de legalidad y veracidad del pago establecido en la escritura pública de compraventa, el demandante debió traer la prueba que lo desvirtúa, cosa que no se hizo con los medios de conocimiento allegados al proceso, ni se puede establecer de los interrogatorios de parte practicados, sin que el arrepentimiento en la realización del negocio sea un motivo de

---

<sup>2</sup>FIs 71 a 81, C1.

resolución, máxime cuando, no está permitido alegar su propio error, y en el caso bajo estudio, no se solicitó la nulidad, ni la simulación del negocio jurídico<sup>3</sup>.

#### **4. TRÁMITE DEL RECURSO DE APELACIÓN:**

De conformidad al Decreto Legislativo 806 de 2020, *“Por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.”*, esta Judicatura, mediante proveído del 1 de marzo del año en curso, dispuso correr traslado por el término de cinco (5) días a la parte apelante, para sustentar el recurso por escrito, y de la sustentación se corriera traslado también al no apelante por el mismo término.

La Secretaría de esta Corporación, mediante constancia del pasado 17 de marzo 2021, indicó que el referido término, venció el día 16 anterior a las cinco de la tarde, allegándose oportunamente por el apoderado judicial de la parte demandante el escrito de sustentación. Igualmente, a través de constancia del 05 de abril de este año, se indicó que dentro del término para presentar la réplica de la sustentación se allegó memorial por el apoderado judicial del demandado.

Es así que se presentó dentro de la oportunidad legal la sustentación del recurso interpuesto por la parte demandante, refiriéndose a los reparos concretos que se expresaron en su momento contra la sentencia de primera instancia, sobre los cuales, la contraparte hizo uso del derecho de réplica.

Los reparos se sintetizan en los siguientes: El apoderado judicial de la sociedad demandante<sup>4</sup>, solicita la revocatoria de la sentencia de primera

---

<sup>3</sup>fl 146, C1, CD visible a fl 145, C1, registro audio a partir de 00:00:08 hasta 00:11:00.

<sup>4</sup>Fl 147 a 165, C1. registro audio a partir de 00:11:10.

instancia, para en su lugar se acceda a las pretensiones de la demanda de declarar la resolución de contrato de compraventa por incumplimiento, pues estima que si bien se suscribió la escritura pública No. 3.141, no obstante, según el certificado expedido por el revisor fiscal el pago no ingresó a la sociedad y el demandado no lo demostró, por lo que el juzgado no debió establecer la carga de la prueba en la parte demandante porque los hechos notorios y las afirmaciones y negaciones indefinidas no requieren prueba.

De esa manera señala que se le impuso una carga probatoria imposible de cumplir, la cual es demostrar que el pago jamás se llevó a cabo, y como la parte actora nunca lo acreditó, lo anterior se trata de la negación de la negación *ad infinitum*.

Indica que al cumplir el convenio, estaba legitimado para demandar la resolución de contrato por el incumplimiento del otro contratante de conformidad al artículo 1609 del Código Civil, lo cual aparece acreditado con las pruebas practicadas, en especial con el interrogatorio de las partes, insistiendo que el demandado no acreditó el pago del inmueble objeto de la compraventa.

## **5. RÉPLICA:**

El apoderado del demandado, se refirió a la sustentación del recurso de apelación presentado por el demandante, en el sentido de indicar que tal como acierta el Despacho de primer grado, no logró probar el hecho de que no se hubiese pagado el precio o valor del inmueble, como lo estipula el artículo 1934 del Código Civil y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en donde la carga de demostrar el no pago, está en cabeza de la parte demandante.

Señala que el apoderado judicial del apelante falta a la verdad cuando afirma que no se hizo valoración de las pruebas recaudadas en el trámite del proceso, pues por el contrario, de los testimonios y las

documentales se puede inferir sin asomo de duda la relación contractual entre la accionante y el señor Juan Pablo Sánchez Jaramillo, en donde, aquella en cumplimiento de un contrato, le hace la tradición y respectiva entrega material a mi poderdante, quien a su vez demostró fehacientemente el pago del precio del inmueble a esta tercera persona.

### **CONSIDERACIONES**

Atendiendo los reparos presentados por la apoderada judicial del demandante, como problema jurídico, corresponde a esta Sala de Decisión, establecer si en el presente caso era viable exigir la demostración del pago del contrato de compraventa, de los inmuebles relacionados en la escritura pública número 3.141 del 21 de octubre de 2016 otorgada en la Notaría Quinta del Círculo de Bogotá D.C., al comprador demandado Fidel Hernán Arias Gordillo, ante la manifestación del demandante que este no se había realizado a efecto de lograr la resolución del contrato.

En ese sentido, como premisa, se deberá dejar por sentado que la acción de resolución consagrada en el artículo 1546 del Código Civil (870 del Código de Comercio), debe ser considerada como un medio de tutela frente al incumplimiento del contrato, trátase de inejecución total, por prestación defectuosa o por prestación tardía. Así, ante el riesgo existente en la pérdida de la contraprestación pactada, se otorgan facultades al contratante cumplido para terminar el vínculo que no le ha permitido obtener el resultado esperado y de este modo encontrar nuevas y mejores opciones que le permitan satisfacer su interés.

La resolución debe ser entendida, entonces, como una facultad o prerrogativa que otorga la ley al acreedor afectado, frente a la insatisfacción de la prestación o el interés del contrato en la forma y condiciones pactadas. Por tanto, la resolución es un remedio con el que cuenta el acreedor para proteger ese interés contractual, como consecuencia de la frustración del cumplimiento de la prestación

esperada, pero revestidos de cierta gravedad o de entidad suficiente, como lo sería el pago que está pendiente de hacerse, que la cosa no se entregó en el tiempo establecido, o que la entregada no se encuentra en las condiciones indicadas (defectuosa).

Según la jurisprudencia dominante, los presupuestos para la configuración del incumplimiento esencial, susceptible de resolver el contrato demandado, son los siguientes: *i)* La existencia de un contrato válido; *ii)* El incumplimiento original de uno de los dos contratantes; *iii)* El cumplimiento del acreedor afectado o que se encuentre llano a cumplir; *iv)* La gravedad del incumplimiento acaecido, o que sea de una entidad, importancia suficiente que se entienda como un incumplimiento resolutorio.

Ahora, el contrato de compraventa, trata de una convención que resulta de la autonomía de la voluntad, en donde una de las partes se obliga a “*dar una cosa y la otra a pagarla con dinero*” (arts. 1849 C.C. y 905 C. de Co.), de aquel resulta esencial, la existencia o especificación de la cosa vendida, dependiendo de ello la obligación a cargo del vendedor de realizar su entrega o tradición (arts. 1869, 1870 C.C. y 911 C. de Co.), junto a su obligación de salir al saneamiento en los casos de ley; y la determinación del precio (arts. 1864 C.C. y 920 C. de Co.), génesis de la obligación a cargo del comprador. La insuficiencia de cualquiera de dichos elementos no produce efecto alguno, ni habrá venta (art. 1857, C.C.).

El precio, que se diferencia del pago, en su acepción lato, precisó la Corte Suprema de Justicia<sup>5</sup>, corresponde al valor pecuniario en que se estima alguna cosa y en sentido jurídico, referido especialmente al contrato de compraventa, es la contraprestación, consistente en la suma de dinero que se entrega a cambio de la cosa. Es un elemento de la esencia de dicho acto jurídico (art. 1501 CC), por lo que la falta del precio, en los negocios onerosos conduce a la inexistencia.

---

<sup>5</sup> CSJ, Sal de Cas civil, sentencia SC172-2020 del 4 de febrero de 2020, Magistrado Ponente Dr. Luis Armando Tolosa Villabona.

En cambio pagar, por su parte, señala el máximo órgano de la justicia ordinaria<sup>6</sup>, significa solucionar, cumplir, cancelar, satisfacer una obligación y el pago efectivo es la prestación de lo que se debe (art. 1626, C.C.), por lo que la ausencia de aquel, genera su incumplimiento.

Precisado lo anterior, es menester entrar a valorar los medios de cognición allegados al proceso, para auscultar sobre la prueba del pago de la prestación por parte del comprador demandado, de los cuales, se tiene que inicialmente sobre los inmuebles apartamento 702 y garaje descubierto sencillo 162, la sociedad comercial demandante a través de su Representante Legal, los prometió en venta al señor Juan Pablo Sánchez Jaramillo el 6 de octubre de 2016, cuyo pago se realizaría por instalamentos, por cuotas mensuales y semestrales. En el documento que contiene las referidas obligaciones personales (fls 140 a 144, C1), también se estableció que el promitente comprador, autoriza entregar y escriturar los mencionados inmuebles al demandado Fidel Hernán Arias Gordillo.

Luego, la sociedad demandante, el 11 de octubre de 2016, prometió en venta los mismos inmuebles al señor Fidel Hernán Arias Gordillo, estableciéndose en el precontrato de compraventa en la Cláusula Quinta (fls 3 a 7, C1), que el precio de aquellos sería de \$215'000.000,00, los cuales *“el promitente comprador cancelará a favor del promitente vendedor por medio de la cancelación de la deuda que tiene el señor Juan Pablo Sánchez Jaramillo para con él y la cual por medio del presente documento declara cancelada en su totalidad”*.

De lo anterior, se tiene que el precio, cuyo pago se obligó realizar por cuotas inicialmente el promitente comprador Juan Pablo Sánchez Jaramillo, luego fue asumido y realizado por el promitente comprador aquí demandado Fidel Hernán Arias Gordillo, tal como quedó consignado expresamente, pues de la cláusula referida, se infiere sin

---

<sup>6</sup> CSJ, Sal de Cas civil, sentencia SC172-2020 del 4 de febrero de 2020, Magistrado Ponente Dr. Luis Armando Tolosa Villabona.

dificultad que para la fecha del 11 de octubre de 2016 se declaró cancelado en su totalidad.

En ese orden, es consecuente que en la escritura pública de compraventa número 3.141 del 21 de octubre de 2016, otorgada en la Notaría Quinta del Círculo de Bogotá D.C., en la cláusula Tercera se haya establecido que el precio pactado, el vendedor, es decir, la sociedad Promotora de Construcciones Inmobiliarias S.A.S., declara haber recibido a satisfacción (fls 15 a 22, C1).

Esta manifestación de pago contenida tanto en el precontrato como en el contrato de compraventa, a la luz del ordenamiento jurídico, cuenta con la presunción de veracidad, en tanto que dicha prestación, según el mismo contrato, emergió, se concretó y cumplió de inmediato con la celebración del negocio jurídico, sin que fuese sometido a plazo, condición o modo, del cual penda su nacimiento, cumplimiento o ejecución, colocándose las partes apenas en situación de pago o solución inmediata, y desvirtuar su alcance, equivaldría a violar la ley de la autonomía contractual, reveladora de la voluntad de las partes e imperativa para ellos (art. 1602 del C.C.).

Sobre el particular, cabe destacar que, por ser el contrato ley para las partes (art. 1602 CC), lo consignado en ello, cumple una función probatoria de gran importancia, pues así lo ha entendido el legislador cuando se estableció en el artículo 225 del Código General del Proceso, que la prueba de testigos no podrá suplir el escrito que la ley exige como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato, tal como ocurre en la compraventa de inmuebles con el otorgamiento de la escritura pública, según se establece en el artículo 1857 del Código Civil.

A su turno el artículo 1943 del Código Civil, señala con mediana claridad que *“Si en la escritura de ventas se expresa haberse pagado el precio,*

*no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura (...)*”.

Así las cosas, dado el rigorismo de los negocios jurídicos, cuando se encuentre establecido la realización del pago en la escritura pública que lo formaliza, aquello no admitirá prueba en contrario para acreditar su incumplimiento, pues se entiende que el negocio y el cumplimiento allí establecido es eficaz, por lo que la demostración del no pago, establece la norma citada, servirá pero para intentar la nulidad o falsificación de la escritura Pública.

Ahora, para desvirtuar tal hecho históricamente datado, deberá demostrarse lo contrario, pues la negación de haber recibido el pago expresado en el *libelo* genitor, hace referencia al incumplimiento convencional, que aparece *ad initio* desvirtuado con lo aseverado en la escritura pública número 3.141 del 21 de octubre de 2016, que conllevaba un hecho positivo definido, y en el entendido que el pago que deberá demostrar el deudor, es aquel que no está documentado o que no cuente con un principio de prueba por escrito, tal como se establece en el inciso 2 del artículo 225 del estatuto procesal vigente.

Es por ello que el actor, debió edificar su demanda desvirtuando los fundamentos de hecho de esa afirmación definida, y no simplemente plantear su postura con una negación indefinida, como la falta de pago, siendo inaplicable la perspectiva contenida en el inciso final del artículo 167 *ibídem* conforme a la cual “ (...) *las afirmaciones y negaciones indefinidas no requieren de prueba*”, pues al contestarse la demanda y al haberse afirmado que el pago se realizó y existiendo la prueba idónea de ello, aportada por la misma parte actora, al demandante no le quedaba otra cosa que demostrar el hecho contrario para justificar el incumplimiento del contrato de compraventa.

Si bien en la demanda, se hizo una afirmación indefinida desde el punto de vista gramatical, la situación de la existencia de la prueba del pago,

entonces, forzaba al recurrente, desvirtuar probatoriamente los hechos de esa afirmación definida, demeritando el contrato con una prueba en contrario del no pago, pues según lo precisó la Corte Suprema de Justicia una *“afirmación será indefinida, y por ende, excluida de prueba para quien la hace, cuando es imposible relacionarla con circunstancias factuales específicas”*<sup>7</sup>.

En consecuencia, la demostración del incumplimiento convencional estaba a cargo del demandante, sin que el mismo haya presentado la prueba idónea para desvirtuar el pago, pues en el dossier solo yacen los documentos anteriormente estudiados, y el interrogatorio de parte practicado al demandado, es insuficiente como contraevidencia, máxime cuando con él no se logró la confesión y las explicaciones sobre la forma como se realizó el cumplimiento de la prestación, no contraviene su postura de haberse realizado, según lo establecido en la escritura pública número 3.141.

Para ahondar en el tema, es importante mencionar lo dicho por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en la sentencia SC172-2020 del 4 de febrero de 2020, con ponencia del Magistrado Dr. Luis Armando Tolosa Villabona, que precisó:

*“(...) Tampoco se configuran per sé los efectos del inciso segundo del artículo 177 del C.P.C., pues la ratio legis de la norma, esto es, liberar de la carga probatoria a quien alegue una afirmación o negación indefinida, depende de la imposibilidad práctica de acreditar ciertas circunstancias en el tiempo, siempre y cuando estas “(...) no se contrapongan a [aseveraciones] previas que se pretenden desvirtuar”.*

*En consecuencia, no es suficiente decir frente a un contrato, que algo dejó de ocurrir para relevar al interesado de la carga demostrativa, cuando con tal proceder se cuestionan posiciones contrarias asumidas*

---

<sup>7</sup> CSJ SC 15 de julio de 1971, ordinario de Jaime González y otros contra Bernardino Socotá y otros, citada en fallo de 29 de enero de 1975, citada en la sentencia

*con antelación, pues con ello se estaría tolerando el desconocimiento del principio básico de la buena fe negocial, y pretiriendo a su vez, la doctrina de los actos propios.*

*Así mismo, el cumplimiento de una prestación, como el pago, desde luego, conlleva la existencia de un hecho contrario, como es el incumplimiento, ambas cosas, por lo tanto, susceptibles de acreditación. En este evento, se trata de hechos definidos relacionados con una prestación, sujetos al régimen relacionado con el deber de probarlos, sentado de modo general en el artículo 1757 del C.C., según el cual “incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o esta”.*

Visto lo anterior, para este Tribunal, es claro tal como lo explicó el *A quo*, que en el presente caso no se desvirtuó la demostración del pago por parte del demandado, por lo que esa sola razón es suficiente para denegar las pretensiones de la demanda, máxime, que en atención al principio de congruencia, la nulidad o simulación del contrato no fue reclamada o alegada por el actor, razón por la cual, se negarán los reparos del recurrente, debiéndose confirmar en su integridad la sentencia de primera instancia.

**Costas.** En desarrollo de la regla 1 del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará al impugnante a pagar las costas de esta instancia a favor del demandado, debido al fracaso del recurso de apelación.

## **DECISIÓN**

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

## RESUELVE

**PRIMERO.- CONFIRMAR** la sentencia del 20 de septiembre de 2.018, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva, Huila, en el proceso de la referencia.

**SEGUNDO.- CONDENAR** a la sociedad demandante PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S. PROINMOB a pagar las costas de esta instancia a favor del demandado FIDEL HERNAN ARIAS GORDILLO.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
**ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA**



**LUZ DARY ORTEGA ORTIZ**

  
**GILMA LETICIA PARADA PULIDO**