

PROCESO No. 19001-31-03-004-2020-00082-01
PROCESO: RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
MARCO TULIO MARTINEZ -VS- GONZALO ÁNGEL MEDINA Y OTRA.
APELACIÓN SENTENCIA.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
POPAYÁN
SALA CIVIL – FAMILIA**

MAGISTRADO PONENTE: MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES

Popayán, ocho (08) de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde a la Sala resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en contra de la sentencia de primera instancia dictada el 29 de julio de 2022, por el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN, dentro del proceso declarativo de resolución de contrato de promesa de compraventa, instaurada por MARCO TULIO MARTINEZ CAICEDO, en contra de GONZALO ÁNGEL MEDINA y LEBY MARÍA LARA AGREDO.

LA DEMANDA Y SUS PRETENSIONES

Se solicita declarar que el demandado GONZALO ÁNGEL MEDINA incumplió las obligaciones adquiridas en virtud del contrato de promesa de compraventa celebrado el 21 de noviembre de 2016, celebrado con el demandante MARCO TULIO MARTÍNEZ CAICEDO; como consecuencia de lo anterior, se pide declararlo resuelto y restituir en favor del demandante la suma de \$226.344.000 por concepto de primera cuota del precio, debidamente indexada.

LOS FUNDAMENTOS FÁCTICOS DE LA DEMANDA

Para la Sala, tienen la calidad de hechos y es relevante reseñar los siguientes:

1. El día 21 de noviembre del 2016 se suscribió contrato de promesa de compraventa entre los promitentes compradores: MARCO TULIO MARTINEZ CAICEDO y LEBY MARÍA LARA AGREDO, quien otorgó poder especial a la señora MONICA YANET AGREDA MERA, para que la representara en el referido contrato, en una proporción del 50% cada uno, y el promitente vendedor GONZALO ÁNGEL MEDINA.

2. El precio del bien prometido en venta se acordó en 300 millones de pesos y el plazo para otorgar la escritura pública de venta del inmueble, se fijó para el 28 de febrero del 2017, a las 10:00 am, en la Notaría Primera de Popayán; sin embargo, llegada esa fecha, el promitente vendedor, GONZALO ÁNGEL MEDINA, no poseía el dominio del bien inmueble y tampoco había adelantado las gestiones pertinentes para otorgar la correspondiente escritura.

3. Se afirma que, por solicitud hecha vía telefónica, se le permitió al señor GONZALO ÁNGEL MEDINA la entrega tardía del bien inmueble; no obstante, la propiedad del bien solo la obtuvo el 28 de octubre del 2019 por medio de adjudicación en remate a la propiedad que ostentaba la señora LEBY MARÍA LARA AGREDO (propiedad adquirida según lo especificado en el hecho siguiente).

4. La compraventa del bien inmueble prometido en dicho contrato se realizó directamente entre la señora LEBY MARÍA LARA AGREDO y la señora BLANCA IRENE NAVIA AULLÓN (propietaria inicial del bien

prometido en venta), el 18 de junio del 2018, ulteriormente LARA AGREDO fue demandada ejecutivamente y adjudicado en remate el bien a GONZALO ÁNGEL MEDINA.

5. Se afirma que el demandante MARCO TULIO MARTÍNEZ CAICEDO, pagó la suma de \$192.000.000, tal y como lo indica la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa, los cuales recibió a satisfacción el demandado.

6. Se afirma también que el demandado GONZALO ÁNGEL MEDINA, no ha manifestado su intención de cumplir con la obligación contraída con el demandante MARCO TULIO MARTÍNEZ CAICEDO.

RESPUESTA DE LA PARTE DEMANDADA

GONZALO ÁNGEL MEDINA, dentro del término legal y a través de su vocera judicial, contestó la demanda aceptando haber celebrado un contrato cuyo objeto era vender por parte del promitente vendedor y comprar por parte de los promitentes compradores; negó haber recibido la suma de \$192.000.000, como parte del precio del bien prometido en venta; indicó además que: la

propiedad del bien inmueble fue adquirida por el demandado por medio de *documento privado [sic]*; que el bien inmueble prometido en venta hace parte de otro de mayor extensión; el plazo para efectuar la escritura pública era el 28 de febrero de 2017 a las 10:00 a. m. en la Notaría Primera; el bien prometido en venta finalmente lo adquirió por medio de adjudicación en remate; la señora Leby María Lara adquirió la propiedad directamente de su propietaria la señora Blanca Irene Navia, el 18 de junio de 2018; que los linderos son los correctos, y que su mandante estableció una garantía de saneamiento.

Frente a las pretensiones dijo oponerse a todas, así como al juramento estimatorio y formuló las siguientes excepciones de fondo:

1. COBRO DE LO NO DEBIDO E INEXISTENCIA DE PAGO DE LA PRIMERA CUOTA, pues si la obligación se dividía entre los dos promitentes compradores, el demandante debía pagar \$150.000.000, por lo que la suma reclamada \$192.000.000, no se atempera a la realidad del contrato.

2. FALSEDAD DE LA CLÁUSULA TERCERA DEL CONTRATO, pues el demandado firmó el contrato sin percatarse de dicha cláusula, donde se afirma que se había pagado \$192.000.000, debido a la confianza que le tenía al demandante.

3. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA PARA SOLICITAR RESOLUCIÓN DE CONTRATO, dado que el demandante no cumplió con su parte de la obligación al no pagar el precio y haberse retirado del negocio dejando a cargo del mismo a su "socio".

4. MALA FE Y TEMERIDAD DE LA PARTE DEMANDANTE, porque desconoce los acuerdos verbales a los que llegaron.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En sentencia dictada el 29 de julio de 2022, la *A Quo* declaró resuelto, por mutuo disenso tácito, el contrato de promesa de compraventa celebrado el 21 de noviembre de 2016, entre Gonzalo Ángel Medina, como promitente vendedor, y Marco Tulio Caicedo y María Leby Lara Agredo, como promitentes compradores; declaró probada

parcialmente la excepción planteada por la parte demandada, denominada pago de lo no debido; condenó al demandado a restituirle al demandante la suma de 132 millones de pesos, la cual incrementada con la variación del IPC equivale \$169.836.300, en un plazo de 30 días contados a partir de la ejecutoria de la sentencia; finalmente condenó al demandado al pago de las costas de primera instancia.

En la motivación de su decisión la a quo realizó un recuento de los antecedentes procesales, se refirió luego a la sentencia SC-1662 del 5 de julio de 2019, para indicar los presupuestos que sustentan la figura de *mutuo disenso tácito*, bajo los cuales consideró procedente la resolución de contrato por incumplimiento de las obligaciones contractuales de ambas partes.

Precisó entonces que el demandante había incumplido con su obligación de pagar la totalidad del precio acordado, toda vez que el extremo contractual estaba conformado por él y la señora Leby María Lara Agredo, y, a su vez, la parte demandada, se había sustraído de su obligación de entregar la propiedad prometida

otorgando la correspondiente escritura pública de compraventa del inmueble.

En síntesis, previa valoración probatoria, concluyó que lo pagado en dinero eran \$132.000.000, pues a pesar de que el negocio inicialmente incluía una parcela por valor de 60.000.000, ésta nunca se entregó, por lo que, al hacer el análisis probatorio de los interrogatorios de parte y las escrituras públicas, constató que efectivamente se pagó un precio inicial, pero no el total que se había dispuesto en el negocio contractual.

LA APELACIÓN

Dentro del momento legalmente previsto y acorde con el ritual del CGP, la parte demandada mostró su inconformidad frente a la decisión de primera instancia, solicitando revocarla y en su lugar negar las pretensiones de la demanda. En extensa y subjetiva argumentación, para lo que interesa precisar, básicamente muestra su desacuerdo frente a la valoración de los medios suasorios efectuada por la a quo, por hacer presunciones sobre dos contratos celebrados entre el

demandante y el demandado, uno el verbal y otro, el contrato escrito referente al objeto del litigio; considera desacertado darle validez al primer contrato para luego descontar el valor pactado del segundo contrato teniendo en cuenta que no hubo transacción económica por el contrato verbal; plantea también dudas sobre lo que se cumplió frente al contrato escrito.

Señala que, en virtud de la igualdad probatoria, así como la juez le dio total credibilidad a lo dicho por el demandante, también debió darles valor probatorio a los argumentos expuestos por el demandado y la testigo, referentes a no haber recibido suma alguna y a la negativa del demandante a firmar el desistimiento del contrato.

Plantea finalmente, que el contrato de promesa de compraventa *"estaba resuelto de forma verbal"*, y hace referencia a otros negocios, contratos que la juez de primera instancia dijo celebrados entre GONZALO ANGEL MEDINA y LEBY MARÍA LARA AGREDO.

CONSIDERACIONES DE LA SALA

A.- SANIDAD PROCESAL. En la actuación adelantada no se observa vicio o irregularidad que invalide lo actuado y que deba oficiosamente declararse.

B.- PRESUPUESTOS PROCESALES. Las exigencias necesarias para que se estructure la relación jurídico-procesal, se cumplen cabalmente y ello permite adoptar decisión de fondo. Basta con señalar que el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN, era el competente para conocer del proceso en primera instancia, según lo reglado en el artículo 20 Numeral 1°, del CGP y por corresponder al municipio donde el demandado tiene su domicilio, artículo 28 Numeral 1° ídem. Tanto el demandante como las personas demandadas son personas naturales que pueden comparecer directamente al proceso, y han otorgado poder a profesionales para el adecuado ejercicio del derecho de postulación; la demandada que no compareció está representada por curador ad litem. El requisito de la demanda en forma también se acata, por cuanto el escrito que la contiene cumple con las exigencias básicas señaladas en los artículos 82 y siguientes del CGP.

C.- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. Tanto por activa como por pasiva, se cumple con la habilitación sustancial para ocupar los extremos de la litis; es una de las partes del contrato de promesa de compraventa, en este caso, uno de los promitentes compradores MARCO TULIO MARTINEZ CAICEDO, quien pide su resolución, frente al promitente vendedor, el demandado GONZALO ANGEL MEDINA.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO:

Bajo las consideraciones previamente realizadas, acorde con lo dispuesto en primera instancia, y, especialmente, conforme a los motivos expuestos por el apelante, la Sala, **en esencia**, habrá de resolver el siguiente interrogante:

¿Se configuran los presupuestos jurisprudenciales que permiten declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa por mutuo disenso tácito?

Al anterior cuestionamiento se responde en forma afirmativa, razón por la cual la sentencia de

primera que así lo dispuso será confirmada, conclusión esta que de contera implica no acceder a las peticiones de la parte demandada, aquí apelante, conforme a las siguientes consideraciones.

LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO DISENSO TÁCITO

Dos de las formas de extinguir la institución jurídica del contrato bilateral son la resolución por incumplimiento de una de las partes y el mutuo disenso tácito. El código civil desarrolla el contrato de promesa en los artículos 1602, 1611 y 1625, siendo este un contrato preparatorio, no obstante, la figura del mutuo disenso se rige por el artículo 1546 del Código Civil, dado que, la Corte permite su aplicación por analogía¹.

En el mutuo disenso, **subyace la voluntad de las partes**, tendiente a una recíproca y simultánea inejecución de las obligaciones pactadas, por cuanto los argumentos jurisprudenciales

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 05 de julio del 2019, SC1662-2019, pág. 76-77, M.p. Álvaro Fernando García Restrepo.

establecidos recientemente por la Corte Suprema de Justicia, han sentado los presupuestos en los que encaja:

"(...)el mutuo disenso puede ser expreso o tácito, siendo este último el que interesa en la resolución del caso propuesto, y sobre el cual, la Corte ha expresado que **"[S]e da ante la recíproca y simultánea inejecución o incumplimiento de las partes con sus obligaciones contractuales, pues la conducta reiterada de los contratantes de alejarse del cumplimiento oportuno de sus obligaciones, sólo puede considerarse y, por ende traducirse, como una manifestación clara de anotar el vínculo contractual.**

En efecto, si los contratantes al celebrar la convención lo hacen inspirados en el cumplimiento mutuo de las obligaciones nacidas de ella, la posición tozuda y recíproca de las partes de incumplir con las obligaciones exterioriza un mutuo disenso de aniquilamiento de la relación contractual. Esto es así, porque no es propósito de la ley mantener indefinidamente atados a los contratantes

cuyo comportamiento, respecto de la ejecución de las obligaciones, sólo es indicativo de disenso mutuo del contrato (G.J. CLIX, 314). Por todo lo dicho, el mutuo disenso mantiene toda vigencia como mecanismo para disolver un contrato que se ha incumplido por ambas partes y ante la inocultable posición de no permanecer atadas al negocio; la intervención, pues, del Juez se impone para declarar lo que las partes en una u otra forma han reflejado: desatar el vínculo para volver las cosas al estado que existía al momento de su celebración".

Ahora, ante la importancia cobrada por el mutuo disenso tácito como herramienta para superar situaciones de estancamiento contractual, son varios los casos que han llegado a la Corte sobre la materia, y que le han permitido, a través de su jurisprudencia, precisar que no todo evento de mutuo incumplimiento de las obligaciones contractuales deriva, necesariamente, en la aplicación de esa figura, porque "Para que pueda declararse desistido el contrato por

mutuo disenso tácito requiérese que del comportamiento de ambos contratantes, frente al cumplimiento de sus obligaciones, pueda naturalmente deducirse que su implícito y recíproco querer es el de no ejecutar el contrato, el de no llevarlo a cabo. 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...".

Lo anterior quiere decir, siguiendo el precedente de la Corporación, que amén de esa desatención o abandono contractual, debe aparecer como hecho concluyente del mutuo disenso, el inequívoco interés de las partes por no continuar con el negocio jurídico, esto es, por desistir del mismo y de las obligaciones que allí se incorporan"². (Subraya y resalta la Sala).

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 25 de agosto del 2021, SC366-2021, pág. 21-22, M.p. Álvaro Fernando García Restrepo.

Así las cosas, dado lo resuelto por la *A quo* y los motivos de inconformidad planteados por la parte demandada, para el mutuo disenso tácito, no basta con el incumplimiento recíproco de las partes, ya que exhorta al menos indicios claros que confirmen el sentir de las mismas.

- En el caso que nos convoca, está perfectamente claro el incumplimiento mutuo y recíproco de las partes del contrato de promesa de compraventa celebrado, lo que da paso a su resolución por mutuo disenso tácito.

En efecto, al revisar el acervo probatorio, sin dificultad alguna se establece que tanto el demandante, como el demandado aquí apelante se han sustraído, no han honrado lo pactado, pues según lo estipulado en la promesa de compraventa celebrada 21 de noviembre del 2016, el demandado no cumplió, ni está en posición, ni tiene la intención de cumplir su obligación de suscribir, otorgar, la correspondiente escritura pública de compraventa; por su parte, los promitentes compradores, no han cumplido, ni están en

posición de cumplir su obligación de pagar la totalidad del precio acordado; incluso el demandante, en su interrogatorio así lo aceptó, pretendiendo justificar ese incumplimiento indicando que a él no le corresponde pagar el faltante del precio acordado sino a la otra promitente compradora. Es claro entonces que ni el demandado tiene la intención o voluntad de otorgar la escritura, ni el demandante a su vez tiene la intención o está dispuesto a pagar el faltante del precio pactado.

-Bajo la anterior precisión, ninguna vocación de prosperar tienen los pedimentos del demandado, aquí apelante, quien pretende que se revoque la decisión de primera instancia, y en su lugar se nieguen las pretensiones de la demanda, pese al claro incumplimiento de su parte a lo pactado en la promesa de compraventa que suscribió, esto es, no ha otorgado, ni está en condición de otorgar, la correspondiente escritura pública de compraventa del inmueble que prometió vender.

No obstante, esa clara e inobjetable realidad, busca que la judicatura avale su actuación, para efectos de mantener una situación que le es

totalmente favorable; esto es, que las cosas sigan como están, para no verse compelido a devolver la suma de dinero que recibió, como parte del precio acordado sobre el bien que prometió vender, bien que no entregó a los promitentes compradores.

Bajo estas mismas circunstancias, no es de recibo aceptar sus planteamientos referentes a no haber recibido suma alguna y que el contrato de promesa de compraventa celebrado por escrito no se puede resolver, **porque ya se resolvió verbalmente**. Hecho este, acuerdo verbal, que pretende se tenga en cuenta para desvirtuar o desconocer lo plasmado en la promesa de compraventa, con apoyo en su propio dicho y en lo manifestado por su esposa ALMIRA GUZMÁN DE ANGEL.

- Cabe aquí agregar que la Sala no desconoce, conforme lineamientos de la Corte Suprema Sala de Casación Civil, que sí es posible probar en contra de lo manifestado en un contrato frente al pago del precio y su recibo a satisfacción, pues el *"valor real del precio es aspecto que no tiene cortapisa probatoria y puede por tanto*

*establecerse con cualquiera de los medios legalmente admisibles aún contra lo consignado en el instrumento público... por tratarse de un debate entre las mismas partes contratantes, ya que "...el artículo 187 ib., establece el principio de la 'persuasión racional de la prueba', sin otras restricciones que las provenientes de 'las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos'. Por manera que al juez le es permisible (...) dejar de lado lo que en el instrumento público han consignado las partes para otorgarle el mérito a medios diferentes, cualquiera sea su naturaleza, si es que estos racionalmente lo persuaden por su mayor fuerza de convicción"*³.

Sin embargo, tal carga probatoria en cabeza del demandante aquí no se observa cumplida, dado que el caso que nos convoca corresponde a un proceso en el que se pidió declarar la resolución de un contrato de promesa de compraventa, donde el demandante, como promitente comprador, ante el

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 21 de octubre de 2010, Expediente 5000631030012003-00527-01, M.P. RUTH MARINA DÍAZ RUEDA.

incumplimiento del promitente vendedor de su obligación de suscribir la escritura pública de compraventa; demandó, anexando la referida promesa autenticada de compraventa; documento este que no figura controvertido o tachado por el demandado dentro de la oportunidad legal (art. 269 del CGP); razón por la cual, ante la falta de otro documento o de un principio de prueba por escrito que apunte a modificar o desvirtuar lo allí consignado (art. 225 ídem), debe tomarse como un documento auténtico, con valor probatorio igual al de un documento público (arts. 244 y 260 ibídem), por lo que mal puede la parte demandada, aquí apelante, pretender que se desconozca lo allí estipulado, bajo la presunción de existir acuerdos verbales que modifican lo pactado, soportando tales afirmaciones como se relievó, en su propio dicho y en de su esposa ALMIRA GUZMAN DE ANGEL.

Es improcedente entonces aceptar su afirmación de no haber recibido suma alguna como parte del precio pactado sobre el bien que prometió vender, no obstante que en la cláusula tercera de la promesa se estipula que recibió a satisfacción la suma de 192 millones de pesos.

Aceptación que ahora pretende desconocer afirmando que no leyó lo consignado en esa cláusula y que actuó confiando en la buena fe de su contraparte. Bajo las mismas precisiones, la misma suerte corre su planteamiento de no ser viable la resolución del contrato porque verbalmente ya se había resuelto.

- Finalmente, sus protestas por el valor que se dispuso debe reintegrar, tampoco tienen vocación de prosperar, por cuanto si bien la Sala no avala las presunciones esgrimidas por la a quo en torno a los diferentes acuerdos verbales realizados por las partes, o sus efectos dentro de este proceso, de las múltiples y confusas negociaciones realizadas por los aquí involucrados, lo cierto es que, acogiendo sus planteamientos habría que estarse entonces a lo estipulado en la promesa de compraventa que, se itera, incluso, fue autenticada por los contratantes, en una notaría, por lo que bajo elementales conceptos del derecho probatorio arriba precisados, no es dable desconocer lo pactado en ese documento, bajo la presunción de haberse celebrado acuerdos verbales que contrarían lo allí consagrado.

Ante tal situación, la de estarse a lo expresamente consagrado en la promesa de compraventa, la suma que debería reintegrar el demandado sería mucho mayor: correspondería al valor que se indicó haberse pagado por los promitentes vendedores, como parte del precio estipulado por el bien que el demandado prometió vender, esto es 192 millones de pesos indexados, decisión esa que obviamente tornaría más gravosa la situación del demandado aquí único apelante (art. 328, inciso 4°, del CGP); debiendo mantener la decisión de primera instancia, por serle más favorable.

LA DECISIÓN:

Como corolario de las anteriores consideraciones, se confirmará la sentencia apelada y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 365 del CGP, se condenará al demandado, aquí apelante, al pagar las costas generadas en esta instancia.

Por lo expuesto el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN, SALA CIVIL-**

**FAMILIA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA
REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

RESUELVE:

PRIMERO: Confirmar la sentencia proferida en audiencia celebrada el 29 de julio de 2022, por el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN, dentro del proceso de RESOLUCIÓN DE CONTRATO, instaurado por el señor MARCO TULIO MARTÍNEZ CAICEDO, en contra de GONZALO ÁNGEL MEDINA y LEBY MARÍA LARA AGREDO.

SEGUNDO: Condenar a la parte demandada, aquí apelante al pago de costas de segunda instancia, las que se liquidarán conforme lo previsto en el artículo 366 del CPG. Como agencias en derecho de esta instancia se fija el equivalente a DOS (02) SMLMV.

TERCERO: Comunicar lo dispuesto en esta providencia al Juzgado de origen, enviando únicamente lo actuado en esta instancia, atendiendo que el expediente fue remitido en medio digital.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Los Magistrados,



MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES



JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA



DORIS YOLANDA RODRIGUEZ CHACÓN