

REPUBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
SOACHA, CUNDINAMARCA**

Soacha - Cundinamarca, veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós 2022)

REF. EXPEDIENTE No. 257543103001-2015-00250-00 ORDINARIO DE PERTENENCIA de MARGARITA TIRADO GARCIA Y OTROS contra EMILIANOESCOBAR Y OTROS.

En esta instancia procesal, y con ocasión al nuevo examen que éste despacho hace a la documental aportada por el Dr. JUAN ANDRES SARMIENTO NARANJO, quien funge como apoderado de los demandados y demandantes en reconvencción dentro del presente asunto, el despacho encuentra que en efecto el togado estuvo incapacitado desde el 12 de septiembre al 5 de octubre de 2022, como da cuenta la documental expedida por la Clínica Nuestra señora de la Paz (Pdf. 003 cuaderno No.7)

Así las cosas, para el Despacho se encuentra acreditadas las circunstancias ajenas a su voluntad, por las cuales no pudo asistir a las audiencias programadas en esta instancia judicial el 13 y 14 de septiembre del año en curso, consolidándose una justificación para la no comparecencia a la audiencia celebrada. Al respecto, este Despacho encuentra acreditado lo narrado por el apoderado, con respecto a los quebrantos de salud que lo aquejaron. Ahora, si bien esta circunstancia, referida se encuentra acreditada, este Despacho judicial acudirá al principio Constitucional de buena fe, para valorar el hecho alegado. Sobre este principio, el Consejo Superior de la Judicatura-Sala Jurisdiccional Disciplinaria, en auto de 23 de enero de 2019 (Rad. 54001110200020160044501), donde debió resolver un recurso de apelación contra sentencia de la Sala Disciplinaria del Consejo Seccional de la Judicatura de Norte de Santander y Arauca, en la que se decidió sancionar a un abogado por falta consistente en aplazamiento continuo de audiencias, precisó que: *“para esta Colegiatura, las justificaciones allegadas por no comparecer a las diligencias se tornan validas en cuanto a que las actuaciones dentro de un proceso se presumen de buena fe, y creer que se debe probar esto, sería invertir la presunción, y por ende contrariar la Carta”*.

En vista de lo anterior, se advierte que la inasistencia a las referidas audiencias ha sido justificada válidamente y por lo que se procederá a dejar sin valor ni efecto el inciso primero del auto del 23 de septiembre de 2022 mediante el cual se impuso la sanción al apoderado Dr. JUAN ANDRES SARMIENTO NARANJO.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA,**

RESUELVE:

PRIMERO: DEJAR SIN VALOR NI EFECTO el inciso primero del auto del 23 de septiembre de 2022 mediante el cual se impuso la sanción al apoderado Dr. JUAN ANDRES SARMIENTO NARANJO, en lo demás permanece incólume.

NOTIFÍQUESE,

MARÍA ÁNGEL RINCÓN FLORIDO

JUEZ

(2)

<p>JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO SOACHA – CUNDINAMARCA</p> <p>Hoy, 28 de octubre de 2022, se notifica el auto anterior por anotación en el Estado No. 151</p> <p>LADY DAHIANA PINILLA ORTIZ Secretaria</p>
--

Firmado Por:
Maria Angel Rincon Florido
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Soacha - Cundinamarca

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

Código de verificación: **87acbb80a186616fd6f28f24e13aab1ea0bf04feadd6343df598c0880c6507e5**

Documento generado en 27/10/2022 04:21:10 PM

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

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Soacha - Cundinamarca, veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO:	VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.
DEMANDANTE:	GUSTAVO DELGADO GARZÓN
DEMANDADO:	MARIA INES AVILAN HERNANDEZ
RADICACION:	2021-0042-01
ASUNTO:	SENTENCIA DE 2ª INSTANCIA

I. ASUNTO:

Decídase el recurso de apelación interpuesto oportunamente por los apoderados de los extremos en litigio en contra de la sentencia No. 004-2002A de nueve (9) de febrero de 2022, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Granada Cundinamarca, por medio de la cual acogió las pretensiones de la demanda y declaró no probadas las excepciones propuestas por la parte demandada dentro del proceso verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa instaurada por Gustavo Delgado Garzón en contra de María Inés Avilán Hernández.

II. ANTECEDENTES:

GUSTAVO DELGADO GARZÓN, por intermedio de apoderado judicial presentó demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa de un derecho de cuota equivalente a un veintidós punto ochenta y tres por ciento (22.83%) del bien inmueble con la construcción en el edificada, ubicada en el Municipio de Granada Cundinamarca, en la Vereda La Playita, denominado Parcela 8 El Soche, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 051- 12730 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, en contra de MARÍA INÉS AVILAN HERNÁNDEZ.

III. PRETENSIONES:

Solicitó el demandante que en sentencia se efectúen las siguientes declaraciones:

Que se declare resuelto el contrato de compraventa celebrado entre los contratantes Gustavo Delgado Garzón como promitente vendedor, y María Inés Avilán Hernández como promitente compradora del derecho de cuota equivalente a un veintidós punto ochenta y tres por ciento (22.83%) del bien inmueble con la construcción en el edificada, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 051- 12730 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, por no haberse cancelado el precio al vencimiento del plazo pactado.

Que como consecuencia de lo anterior se restituya al señor Gustavo Delgado Garzón por parte de la señora María Inés Avilán Hernández, el bien inmueble materia del contrato, y que se pague por cuenta del contratante incumplido el valor de los frutos civiles y naturales producidos por el inmueble objeto de la restitución, tanto los dejados de percibir como aquellos que hubiera podido producir el inmueble durante todo el tiempo que estuvo en poder de la demandada.

IV. SITUACIÓN FACTICA

El demandante señaló que el día 11 de diciembre de 2018, suscribió un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble con la señora María Inés Avilán Hernández, en el cual se estipuló que se regiría conforme a la normatividad prevista en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887; obligándose a transferir en favor de ésta el derecho de cuota equivalente a un veintidós punto ochenta y tres por ciento (22.83%) del bien inmueble con la construcción en el edificada, ubicada en el Municipio de Granada Cundinamarca, en la Vereda La Playita, denominado PARCELA 8 EL SOCHE, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 051- 12730 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

Que convino con la demandada, el pago de la suma de \$40´000.000.00 como valor real de la negociación del bien inmueble de su propiedad, de los cuales pagaría la suma de \$18´000.000.00, a la firma de la escritura pública con la cual se legalizaría la negociación; esto es, el 30 de agosto del año 2019, a las 11:00 am en la Notaría Segunda de Soacha.

Que inicialmente había suscrito una promesa de compraventa el día 28 de junio de 2015, en relación con el mismo inmueble; la que, de común acuerdo con la demandada, dejaron sin efectos jurídicos y estipularon el día 11 de diciembre de 2018, un nuevo contrato de compraventa que es hoy objeto de la presente demanda.

Refirió que, una vez llegada la fecha, hora y lugar para materializar la negociación, la promitente compradora no cumplió con el pago del dinero estipulado, manifestando su desacuerdo respecto de la edificación construida en el terreno objeto de negociación, por no contar esta con licencia de construcción, lo que la impulsó a no firmar la escritura.

Por último, manifestó que, para efectos de demostrar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en el contrato de compraventa, dejó constancia en el acta de presentación número 081 de 2019 expedida por la notaria segunda del Soacha, de su comparecencia y voluntad de atender las estipulaciones pactadas en la referida promesa de compraventa, habiendo permanecido en el lugar desde las 11:00 am hasta la 1:00 pm.

V. ADMISION - TRAMITE - LITIS CONTESTATIO

La demanda fue admitida el 12 de mayo de 2021, y mediante providencia de 29 de junio de 2021 se tuvo por notificada personalmente a la demandada María Inés Avilán Hernández, quien dentro del término del traslado ejerció su derecho de contradicción y defensa.

Así, por intermedio de apoderada la señora MARÍA INÉS AVILÁN HERNÁNDEZ contestó la demanda (Pdf 05, Cuaderno Principal), oponiéndose a todas y cada una de las pretensiones del demandante y formulando como excepciones de mérito las que denominó “VICIOS DEL CONSENTIMIENTO” y “NULIDAD ABSOLUTA”.

El 17 de septiembre de 2021, se llevó a cabo audiencia de que trata el artículo 372 del C. G. del Proceso, a la que comparecieron las partes del proceso y en la que se agotaron las fases de excepciones previas, conciliación y medidas de saneamiento, y por razones técnicas en la conectividad, tuvo que suspenderse y proceder a señalar nueva fecha para su continuación.

El 6 de octubre de 2021, se continuó con la audiencia inicial, en la que se recaudaron los interrogatorios de parte, se fijó el litigio y se decretaron las pruebas documentales y testimoniales solicitadas por cada una de las partes. En observancia a ello, el día 31 de enero de 2022, se recepcionaron las versiones testimoniales pedidas por los extremos en litigio, se declaró precluido el debate probatorio, las partes presentaron sus alegatos de conclusión y se anunció el sentido del fallo.

Así entonces, el 9 de febrero de 2022, el Juez Promiscuo Municipal de Granada - Cundinamarca profirió por escrito la sentencia que aquí es objeto del recurso de apelación por la apoderada de la demandada y el apoderado de la parte demandante.

VI. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En sentencia proferida mediante proveído de 9 de febrero de 2022, se declararon no probadas las excepciones propuestas por la demandada y se accedió a las pretensiones del demandante, declarando que la demandada María Inés Avilán Hernández incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, decretando su resolución, y ordenando a la pasiva restituir al demandante el

derecho de cuota equivalente a un 22.83%, que tiene y ejerce sobre el bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-12730 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

Así mismo, ordenó al demandante Delgado Garzón que dentro del término judicial de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la providencia, procediera a devolver a la señora Avilán Hernández, la suma de \$22'000.000.00 por concepto de restitución de la suma cancelada como parte del precio, y que de llegar a superarse dicho término, reconociera intereses legales del 6% anual sobre dicha suma.

De igual manera, condenó a la demandada Avilán Hernández a pagar al demandante Delgado Garzón, dentro del mismo término citado líneas atrás, el valor equivalente a la suma de \$7'930.440.00, por concepto de frutos civiles, al que luego de vencido el término, también deberá reconocer intereses legales del 6% efectivo anual.

Decisiones anteriores adoptadas luego de considerar que, se encontraban satisfechos los presupuestos axiológicos de la acción resolutoria, ya que probatoriamente encontró que entre GUSTAVO DELGADO GARZON y MARIA INES AVILAN HERNANDEZ, se suscitó un contrato de promesa de compraventa sobre una cuota parte del bien inmueble de propiedad del primero, que de acuerdo con las previsiones del artículo 1546 del Código Civil, ostenta las calidades de un contrato bilateral, lo que llevó a suponer un compromiso de los contratantes en atender sus obligaciones recíprocas.

Que DELGADO GARZON, para deprecar la resolución del contrato con el pago de los frutos, demostró el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en la promesa de compraventa al comparecer a la Notaria Segunda de Soacha el día 30 de agosto de 2019 a las 11:00 de la mañana, con el fin de otorgar la escritura pública y así dar cumplimiento al contrato, adjuntando la copia de la promesa de venta de 11 de diciembre de 2018, el certificado de tradición y libertad del inmueble con fecha de expedición 20 de agosto de 2019, y el Paz y Salvo del impuesto predial con vigencia de 2019; todo ello, conforme lo certificó la constancia de comparecencia No. 081 de 2019, expedida por el ente notarial aludido líneas atrás.

Que la demandada MARIA INES AVILAN HERNANDEZ, en su interrogatorio de parte advirtió que acudió a la notaría, y que no firmó porque entre otras excusas, la escritura respectiva no se encontraba elaborada. De su comparecencia dio cuenta con el acta No. 082 de 2019, la que, a su criterio, fue expedida de manera errada y bajo las mismas precisiones que la otorgada al aquí demandante, y en la que se argumentó que la referida señora presentó una documental igual a la presentada por el promitente vendedor GUSTAVO DELGADO GARZON para el trámite notarial; que no advirtió dentro del expediente, que la misma demandada dejara constancia de que había pagado a su acreedor al suma de \$18'000.000.00; de que portaba el dinero, o que lo había consignado, o que llevaba un cheque de gerencia, simple y llanamente sostuvo en su interrogatorio que llevaba el dinero pero nunca lo mostró,

ni al notario ni al demandante Delgado garzón, de tal suerte que pudiera afirmar que llevó el valor adeudado y que su voluntad era finiquitar el negocio jurídico.

En igual sentido señaló, que la demandada alegó que no había firmado la escritura por que se había enterado (pese a estar disfrutando del bien desde el 2015), que era otra cosa lo que le iban a escriturar y que no había licencia de construcción (pese a que a lo largo del proceso se estableció que se trataba de un lote de terreno y una casa sobre el mismo la cual recibió, y poseía desde el 2015), lo que le permitió inferir que la demandada no tuvo la voluntad de dar cumplimiento a la obligación adquirida en el contrato de promesa de compraventa, y al no advertir sobre su compromiso respecto al pago de la suma pactada, concluyó que se cumplía el tercero de los presupuestos axiológicos de la acción resolutoria.

Acreditado lo anterior, llegó al estudio de las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada al momento de la contestación de la demanda que denominó “*Vicios del Consentimiento*” y “*Nulidad Absoluta*”, las cuales declaró no probadas. La primera, al no encontrar ningún error de hecho que viciara el consentimiento cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre el cual versa el acto o contrato es diversa a lo que se cree, pues la parte demandante no logró probarlo en su excepción, simplemente alegó el hecho de que no aparece legalizada la construcción en el certificado de tradición y libertad del inmueble, circunstancia que a su juicio, no configura un error de hecho como quiera que prima la voluntad de las partes, y probado encontró que el demandante prometió en venta un derecho que ostentaba sobre un inmueble y la construcción existente en el predio objeto de contrato de promesa de compraventa. Respecto de la segunda excepción, reafirmó lo dicho en la primera excepción, que no se logró probar que el contrato tuviese un error de hecho de los que señala en artículo 1511 del Código Civil, aunado a que el acuerdo de voluntades celebrado entre las partes cumplía cabalmente con los requisitos trazados por la ley y la jurisprudencia.

VII. RECURSO DE APELACION

1. La Dra. Claudia Alejandra Gutiérrez Rojas, en su calidad de apoderada judicial de la parte demandada, solicitó revocar la sentencia atacada argumentando que el *A-quo* se abstuvo de dar trámite al escrito de excepciones por ella propuestas en tiempo; por ende, pide que se les imparta el trámite respectivo a las excepciones de vicios de consentimiento y nulidad absoluta incoadas con la contestación de la demanda.

En sustento de su dicho, advirtió que el juez de instancia no tomó en cuenta varios puntos objeto de la litis, puesto que únicamente centró su atención en determinar que su prohijada no llevó el dinero a la notaría el día 30 de agosto de 2019 a la 11:00 am, basando su decisión en supuestos; primero porque la demandada en ningún momento manifestó que no lo llevó, segundo, porque el demandante tampoco probó que la demandada no lo hubiera llevado, y tercero, porque en las

actas de presentación 081 y 082, tampoco se hace manifestación alguna sobre el precitado dinero.

A su vez, señaló que el fallador genitor no se pronunció acerca de los vicios redhibitorios que de manera concomitante genera la nulidad del contrato, porque no se cumplieron con los requisitos establecidos en el Código Civil, dada la falta de legislación de lo prometido en venta, ya que el demandante, si bien allegó el certificado de tradición y libertad del inmueble como requisito exigido por la Notaria para la realización de las escrituras; dicho certificado no corresponde a lo que se prometió en venta; esto es, una porción de terreno de 22.83% con una edificación o construcción, que no se encuentra legalizada porque no se ve reflejada en el citado certificado de tradición, pues lo que se observa es la construcción en el lote 18, y no el lote que se prometió en venta.

Así mismo, indicó que el juzgador tampoco se pronunció acerca del bien mueble que se entregó como parte de pago del inmueble prometido en venta, ya que el negocio jurídico que dio origen a la promesa de compraventa se suscribió el 28 de junio de 2015, fecha en la que fue entregado el primer pago por la suma de \$15'000.000.00, representados en una camioneta doble cabina marca Mitsubishi de placas QFX438, de la que no se alcanzó a hacer el traspaso, y se perdió en manos del señor Gustavo Delgado Garzón, quien aseguró que el citado automotor se lo había quitado la Fiscalía General de la Nación, hecho que tampoco probó.

Desde su punto de vista, consideró que el valor que el juez de primera instancia señaló en el numeral sexto del resuelve, no corresponde al dinero que se le dio al demandante, pues el operador judicial debió ordenar la restitución de la suma de \$37'000.000.00, que fue el dinero que realmente se le entregó al actor, y no la suma de \$22'000.000.00.

Por último, aseveró que el juez no hizo pronunciamiento sobre el pago de frutos, intereses y mejoras, ya que no valoró las documentales y las versiones testimoniales, que a su sentir daban cuenta del dinero que su prohijada invirtió en el inmueble que el demandante quiere que se le restituya junto con las mejoras ya realizadas; por tanto, al haber sido la demandada quien contrató para mejorar el inmueble, es a quien le pertenece la devolución de ese dinero.

2. Por su parte, el Dr. Omar Alberto Campos Mayorga, actuando en representación del demandante Gustavo Delgado Garzón, refutó la sentencia con el propósito de que en sede de segunda instancia se adicione la condena en costas a la parte demandada, y se modifique el numeral séptimo de la referida decisión en el que se condenó a la demandada a reconocer por concepto de frutos civiles la suma de \$7'930.440.00, y en su lugar se condene, conforme a las reglas establecidas en el artículo 206 del C. G. del Proceso la tasación razonable de perjuicios materiales que ascienden a la suma de \$23'923.394.00.

Frente al pedimento de adicionar la sentencia, señala que de acuerdo con lo previsto en el artículo 365 del otrora Código de Procedimiento Civil, se debe condenar en

costas a la parte vencida en juicio, como en efecto así se declaró en el numeral tercero de la parte resolutive de la decisión cuestionada; por consiguiente, da lugar a que el juez adicione a la sentencia recurrida, la condena en costas las cuales se deben tasar por la secretaría del mismo Despacho.

Respecto a la modificación del numeral séptimo de la resolutive de la decisión de fondo, expresa su desacuerdo con la estimación de la condena allí plasmada por el juzgador, toda vez que el citado operador judicial, al acoger las pretensiones de la demanda, como en efecto así lo declaró en el numeral primero del resuelve de la sentencia recurrida, debió en consecuencia aprobar la estimación juramentada por la suma de \$23'923.9394.00, que se aportó en los términos legales del artículo 206 *ibídem*, y que no fue materia de objeción por la parte demandada, quedando de esta forma probada dentro de los hechos y declaraciones que la demandada, ostenta la tenencia del bien desde el 28 de junio de 2015, periodo que no concuerda con los 28 meses estimados por el Despacho en los que el actor dejó de usufructuar.

Aclara que como bien quedó probada, la suscripción del contrato de compraventa materia del proceso data del 11 de diciembre de 2018, entonces los meses en que su prohijado dejó de usufructuar el canon de arrendamiento a la fecha actual es de 39 meses, que a razón de \$283.000.00, se deben reconocer por condena de los frutos civiles dejados de percibir, la suma de \$11'045.970.00; de igual manera, que anterior a la fecha arriba citada, debe reconocerse el tiempo transcurrido desde la suscripción del primer contrato; esto es, 28 de junio de 2015, lo que implica un lapso de 30 meses, que se estiman en la suma de \$7.500.000.00 por concepto de cánones de arrendamientos dejados de percibir; valores estos, que ante el incumplimiento del contrato por parte de la demandada, esta debe pagarlos como castigo que la misma Ley le impone al ser vencida en juicio, y al ser una de las pretensiones de la demanda, da lugar a que el juez modifique el numeral séptimo del resuelve de la sentencia objeto de recurso.

VIII. CONSIDERACIONES

1. COMPETENCIA.

Es competente el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha, Cundinamarca para conocer del presente recurso de apelación, en observancia de lo previsto en el numeral 1º del artículo 33 del C. G. del Proceso.

Cabe precisar que, la definición de esta instancia se encuentra delimitada únicamente por los reparos concretos expuestos por los apelantes y debidamente sustentados.

2. PROBLEMA JURÍDICO.

Los problemas jurídicos para resolver es determinar lo siguiente:

¿Si el A-quo omitió dar trámite en debida forma a las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada al momento de la contestación de la demanda?

¿Si no hizo pronunciamiento alguno sobre los vicios de consentimiento y nulidad absoluta, los vicios redhibitorios, ni hizo mención sobre el bien mueble entregado como parte de pago del inmueble prometido en venta y el pago de frutos, intereses y mejoras?

¿Si omitió insertar en su decisión la condena en costas a la parte demandada y no condenar esta conforme a las reglas establecidas en el artículo 206 del C. G. del Proceso?

3. TESIS DEL DESPACHO.

Con relación al primer problema jurídico, la tesis del Despacho será NEGATIVA, toda vez que no se configura el incumplimiento del trámite de las excepciones de mérito.

Frente al segundo problema jurídico, la tesis del Despacho será igualmente NEGATIVA, toda vez que el juez de primera instancia descendió su decisión acorde al acervo probatorio recaudado al interior del proceso.

Y frente al tercer problema jurídico, será de la misma forma NEGATIVA, como quiera que la condena de los frutos se ajustaron en los términos del artículo 206 del C. G. del Proceso y de acuerdo a las pretensiones de la demanda. Y solo se incluirá, la condena en costas a la parte demandada.

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y JURISPRUDENCIALES

4.1. Sobre los requisitos del contrato de promesa de venta.

Las pretensiones de la demanda van encaminadas a que se declare la resolución de un acuerdo de voluntades plasmado en una promesa de compraventa de un bien inmueble, y para ello, es preciso recordar cuáles son los requisitos que la jurisprudencia ha convenido para efectos de su aplicación, dentro de los que encontramos, el que se relaciona con los elementos de validez del respectivo negocio jurídico; claro está, mientras la obligación subsista.

Sobre el particular, prevé el artículo 1546 del Código Civil, que en todo contrato va envuelta la condición resolutoria tácita, que resulta de la acción que tienen los contratantes de resolver el contrato celebrado o pedir su ejecución en ambos casos con indemnización de perjuicios, pero exige además de la presencia de un contrato bilateral válido, que la parte actora hubiese guardado fidelidad a sus obligaciones, esto es, cumplido o procurado cumplir los compromisos que del negocio jurídico se deriven para él, y que la otra parte, por el contrario, no hubiese atendido los deberes de prestación que tenía a su cargo.

En este sentido, ha expuesto la Corte Suprema de Justicia, que:

“(...) el precepto 1546 del C.C. protege al contratante que ha honrado sus obligaciones, no a quien haya incurrido en incumplimiento, así obedezca a la imputabilidad o infracción del otro contratante; de modo que ambas partes quedan despojadas de la acción resolutoria cuando las dos han incumplido por virtud de la mora recíproca. Si quien demanda o reconviene la resolución contractual, ha sido incumplido, a tono con la doctrina mayoritaria fulge indiscutido, no satisface el segundo presupuesto anunciado; y por lo tanto, la faena dará al traste, porque la acción se edifica como privilegio intrínseco del contratante cumplido, en contra de quien contravino el acuerdo, a voces de nuestro art. 1546.” Seguidamente, concluyó, la Corte que “Carece entonces, del privilegio de pedir la resolución del contrato bilateral el contratante incumplido” (CSJ SC de 8 de abril de 2014, Rad. 2006-00138-01).

Es por ello por lo que, la parte actora, para legitimarse en el ejercicio de la acción resolutoria, debe acreditar que fue contratante cumplido, en todas las obligaciones que contrajo.

De antaño, la Corte Suprema de Justicia ha decantado que el triunfo de la acción resolutoria precisa de los siguientes requisitos: a) invocación de un contrato bilateral legalmente celebrado, como fuente de obligaciones; b) cumplimiento de las obligaciones, o allanamiento a cumplirlas, por parte del demandante; y, c) incumplimiento total o parcial de las obligaciones por parte del demandado. En torno al segundo requisito, que hace con esta especie de litis, se ha sostenido tradicionalmente que, en línea de principio, sólo está legitimado para demandar la resolución o el cumplimiento del contrato, quien a su vez cumplió debidamente con lo pactado o se allanó a cumplirlo dentro del tiempo y modo acordados.¹

En tal sentido se tiene que el contrato de compraventa es bilateral, y está compuesto por dos partes, el promitente comprador y el promitente vendedor, y cada parte puede tener varias personas, y su finalidad es la de garantizar que el negocio prometido sea cumplido por las partes, que se materialice; es decir, que introduce una garantía de cumplimiento que otorga confianza a los consensuados del negocio, y puede tener mayor prestancia cuando se le incluyen arras y una cláusula penal, lo cual incrementaría el costo por su incumplimiento.

Esta clase de instrumentos como todo contrato, es vinculante, de obligatorio cumplimiento, como bien lo define el artículo 1602 de C.C., que determina que este es ley para las partes, siempre y cuando la promesa de compraventa cumpla con los requisitos que la ley exige para ella; esto es, los consagrados en el artículo 1611 *ibidem*, que señala:

a. Que la promesa coste por escrito

¹ Entre otras, cas. civ. de 17 de mayo de 1995, G.J. CCXXXIV, 2473, pág. 688; de 11 de marzo de 2004, exp. 7582; 24 de octubre de 2006, exp. No. 15238-3103-002-1998-00139-01.

- b. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.
- c. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
- d. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.
- e. Y en tratándose de los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

En efecto, al expediente fue adosado con la presentación de la demanda, copia simple del documento que se denominó “*CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE*”, de fecha 11 de diciembre de 2018, que da cuenta de las condiciones pactadas por los contratantes, hoy partes del proceso, y cuya voluntad quedó plasmada con la firma de cada uno; hecho que supone, el cumplimiento del primero de los requisitos.

Ahora bien, la finalidad de la promesa de compraventa tiene como único fin garantizar el cumplimiento en la venta por parte del promitente vendedor respecto del derecho de cuota equivalente a un veintidós punto ochenta y tres por ciento (22.83%) del bien inmueble con la construcción en el edificada, ubicada en el Municipio de Granada Cundinamarca, en la Vereda La Playita, denominado PARCELA 8 EL SOCHE, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 051- 12730 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, y el pago del precio de la cosa, en este caso del inmueble por valor de \$18´000.000.00, a cargo de la promitente compradora; es decir, que quienes suscriben la promesa de compraventa no son interdictos o menores de edad, son personas mayores de edad con capacidad legal para obligarse, y con el pleno convencimiento para dar por sentado lo allí pactado, circunstancia que da pie a considerar el cumplimiento del segundo de los requisitos.

Por último, al observarse la cláusula sexta del instrumento materia del litigio, en ella se contempla el compromiso de los obligados a firmar la escritura pública de compraventa, único requisito faltante para perfeccionar el negocio jurídico con la tradición de la cosa bajo las formalidades legales, obligándose a que la escritura será otorgada el día viernes treinta (30) de agosto de dos mil diecinueve (2019) a la hora de las once de la mañana (11:00 am), en la Notaria segunda de Soacha – Cundinamarca, circunstancia con la cual definirían el plazo o condición; esto es, fijando la época en que ha de celebrarse el contrato, para proceder a configurar con el justo título traslativo de dominio del bien inmueble prometido en venta a través de la escritura pública, cumpliéndose con ello, los últimos tres (3) requisitos.

Con lo anterior se evidencia que instrumento que se alega por vía de acción resolutoria, cumple con el lleno de los requisitos formales y legales.

4.2. Respecto de los reparos planteados por los apoderados de las partes.

Los reparos a la decisión tomada por el *a quo* se cimientan en dos escenarios a saber:

- Por parte de la apoderada de la demandada referente a, (i) la abstención por parte del juzgador en dar trámite al escrito de excepciones; (ii) no pronunciarse sobre los vicios de consentimiento y nulidad absoluta formuladas al momento de la contestación de la demanda, (iii) no pronunciarse acerca de los vicios redhibitorios que de manera concomitante, generan la nulidad del contrato, (iv), no hacer mención sobre el bien mueble que se entregó como parte de pago del inmueble prometido en venta y, (v) no advertir nada respecto del pago de frutos, intereses y mejoras.
- Los formulados por el apoderado judicial de la parte demandante respecto a (i) la adición al fallo sobre la condena en costas a la parte demandada, y (ii) la modificación del numeral séptimo de la referida decisión para que se aumente la condena impuesta a la demandada conforme a las reglas establecidas en el artículo 206 del C. G. del Proceso, frente de la tasación razonable de perjuicios materiales.

Planteamientos que entrará a verificar esta juez de instancia a efectos de confirmar si realmente se presentaron tales anomalías, o si, por el contrario, resulta acertada la decisión proferida en primera instancia.

Para ello, resulta inexorable traer a juicio **a.** la contestación de la demanda realizada por la parte pasiva, **b.** el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, y, **c.**, la decisión adoptada por el operador judicial de primera línea, allegadas al plenario:

a. En la contestación de la demanda, la apoderada judicial de la parte demandada formuló como medios exceptivos de la demanda los que denominó “*vicios del consentimiento*” y “*nulidad absoluta*”, y como sustento a dichas excepciones, citó el numeral 2 del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, y los artículos 1511 y 1741 del Código Civil.

El artículo 89 de la Ley 153 de 1887, prevé que “*La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren*” ciertas “*circunstancias:*”, y en su numeral segundo refiere “*Que el contrato á que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil...*”

Por su parte, el artículo 1511 del Código Civil que hace referencia al error de hecho sobre la calidad del objeto, preceptúa que “*El error de hecho vicia asimismo el consentimiento cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre que versa el acto o contrato es diversa de lo que se cree; como si por alguna de las partes se supone que el objeto es una barra de plata, y realmente es una masa de algún otro metal semejante. El error acerca de otra cualquiera calidad de la cosa no vicia el consentimiento de los que contratan, sino cuando esa calidad es el principal motivo de una de ellas para contratar, y este motivo ha sido conocido de la otra parte.*”

El artículo 1741 del mismo ordenamiento, prevé que *“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Hay así mismo, nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.”*

Y con ocasión al marco normativo en cita, la togada refirió que el contrato materia del proceso se repudia ineficaz, y como exigencia de ello, dicho contrato no puede producir obligaciones a ninguna de las partes, entendiendo que estas acordaron la venta y la compra de una cosa específica (CUERPO CIERTO), pero lo que reposaba en los documentos era otra cosa completamente diferente. A más de ello, consideró que al omitirse un requisito que la Ley prescribe para la promesa de celebrar contratos, emerge la nulidad absoluta.

b. De otro lado, en el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, en su clausula primera, se estipuló como objeto de este, que **“EL PROMITENTE VENDEDOR promete transferir a título de venta real y efectiva a favor de la PROMITENTE COMPRADORA, y ésta promete comprarle, (sic) un derecho de cuota equivalente a un veintidós punto ochenta y tres por ciento (22.83%) sobre el derecho de dominio, propiedad y posesión que el compareciente vendedor tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: “Un lote de terreno y la construcción en el edificada, ubicada en el Municipio de Granada Cundinamarca, en la Vereda La Playita, denominado PARCELA 8 EL SOCHE, con una cabida o área superficial de setecientos noventa y siete metros cuadrados (797 mts. 2), y setenta y siete metros cuadrados (77,00 mts. 2) de construcción, el cual se encuentra dentro de los siguientes linderos tomados de la escritura tres mil ochenta y uno (3.081) de fecha diez (10) de noviembre de dos mil nueve (2009) otorgada en la Notaría Segunda de Soacha Cundinamarca: AL NORTE, Carreteable. AL ORIENTE, con el predio 00-00-0008-0017-000.- AL SUR, con el predio 00-00-0008-0017-000.- AL OCCIDENTE, con el predio 00-00-0008-0095-000.- Le corresponde a este inmueble el folio de matrícula inmobiliaria numero 051-12730 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y la Cédula Catastral 25-312-00-00-00-0008-0016-0-01-00-0000 (Cédula Catastral Anterior 00-00-0008-0016-001), en adelante, el inmueble.”**

c. Respecto de la decisión de fondo adoptada en primera instancia, se entrevé que el operador judicial, previa verificación del cumplimiento de los requisitos de la acción resolutoria prosiguió con el análisis de los medios exceptivos presentados en la demanda, para establecer la prosperidad de las mismas, y consideró, para el caso de la excepción de vicios de consentimiento, la no existencia de *“ningún error de hecho, ya que la parte demandada no logró probar su excepción, pues alegar que por el simple hecho de no aparecer legalizada la construcción en el certificado de tradición y libertad del inmueble no configura error de hecho, y aquí lo que prima*

es la voluntad de las partes, y probado está que, el demandante prometió en venta un derecho que ostentaba sobre un inmueble y la construcción existente en él, inmueble que existe y construcción que existe en el predio objeto de contrato de promesa de compraventa, según se desprende de la documental allegada por las partes, de las cuales existe material fotográfico el cual da cuenta de la existencia de la construcción”, y para el caso de la excepción de nulidad absoluta, al advertir que el acuerdo de voluntades celebrado entre las partes cumplía con los requisitos trazados por la ley y la jurisprudencia, no declaró probada dicha excepción.

En observancia al contenido citado en los literales anteriores, el Despacho procede a hacer el análisis de cada uno de los reparos hechos por los apoderados de las partes en litigio de la siguiente manera:

1. Los reparos expuestos por la apoderada judicial de la parte demandada.

1.1. La togada advierte que el Juez Promiscuo Municipal de Granada se abstuvo de dar trámite al escrito de excepciones por ella propuestas en tiempo; pues bien, al revisar el contenido del expediente digital se logró determinar que las excepciones de mérito planteadas por la pasiva fueron tramitadas en debida forma, desde el mismo momento en que la demandada dio contestación a la demanda e hizo el planteamiento de los medios exceptivos (Pdf. 5, Pág. 5, C. 1Inst, E.D.), de las que se ordenó correr el respectivo traslado conforme reza en el numeral 3° del auto de 29 de junio de 2021 (Pdf. 8A, Pág. 1, C. 1Inst, E.D.), fueron fijadas en lista en los términos del artículo 110 del C. G. del Proceso (Pdf. 8, Pág. 1, C. 1Inst, E.D.), las que fueron objeto de replica por parte del apoderado judicial de la parte actora conforme se evidencia en el escrito por el cual se describió el traslado obrante a Pdf. 9, C. 1Instancia del expediente digital, y fueron materia de pronunciamiento en la sentencia atacada; circunstancias todas estas que, dejan sin ningún sustento de hecho ni jurídico el reparo hecho por la togada sobre el particular.

1.2. A su vez, refuta que el *a-quo* basó su decisión en supuestos y no tomó en cuenta varios puntos objeto de la litis; a más de replicar que su prohijada en ningún momento manifestó que no llevó el dinero, y que el demandante tampoco probó que esta lo hubiera llevado. Frente a dichos desagrazos, es menester señalar que en el interrogatorio que le fuera practicado a la demandada María Inés Avilan Hernandez en la audiencia adelantada por el juez de instancia el día 6 de octubre del año 2021, ante las preguntas que el operador judicial le hiciera de si había mostrado la plata que aparentemente llevaba ese día para dar cumplimiento a lo acordado en el contrato materia de la litis; o que si había consignado en alguna cuenta ese dinero que en teoría llevaba, o que si la había mostrado al señor Gustavo Delgado Garzón, o a la secretaria de la Notaria (Archivo 15, Récord 36:50, del E.D.), esta confesó que no.

Lo anterior da cuenta que, si bien es cierto, la demandada en su interrogatorio de parte afirmó que para el día 30 de agosto del año 2019, llegó con la plata para finiquitar el negocio a la Notaría Segunda de Soacha, no es menos cierto que, para la precitada fecha, tampoco acreditó ni dejó constancia de ello en el acta de

comparecencia de que en efecto llevaba ese dinero, y al no enseñárselo ese día a nadie, y menos al aquí demandante, este no tenía que probar que en verdad la demandada llevaba tal capital, circunstancias que fueron tenidas en cuenta por el juez de primera instancia en el marco de las consideraciones de la decisión de fondo, pues en él indicó que correspondía a la demandada haber dejado la constancia que diera cuenta de que pagó a su acreedor la suma de \$18.000.000.00, o bien que hubiera dejado la constancia de que los portaba, posición esta que desquebraja lo afirmado por la apelante, pues como se ya se advirtió, la decisión proferida por el operador judicial primario en este sentido, tuvo su fundamento de acuerdo con lo probado al interior del proceso, y no en supuestos como erradamente lo expone la togada.

1.3. Así mismo, expresa su inconformidad de lo decidido en la sentencia recurrida porque a su juicio, el fallador genitor no se pronunció acerca de los vicios redhibitorios que de manera concomitante genera la nulidad del contrato, porque no se cumplieron con los requisitos establecidos en el Código Civil, dada la falta de legislación de lo prometido en venta.

Frente a lo anterior debe decirse, que el juez de primera línea advirtió en la providencia atacada que las partes comparecieron a la notaria segunda de Soacha con las documentales requeridas para la realización de la minuta y la posterior escritura, entre ellas el certificado de tradición y libertad del bien inmueble que sería objeto de negociación, conforme se dejó constancia en las actas de comparecencia números 081 y 082 de 2019, expedidas por la referida notaria (Pdf. 1, Págs. 21 a 22, C. 1Inst, E.D.) y (Pdf. 5, Págs. 24 a 25, C. 1Inst, E.D.), respectivamente, lo cual da muestra de que tanto la parte demandante como la demandada siempre tuvieron al alcance la información, y ninguno de ellos advirtió en su momento, o puso en conocimiento del otro que la cosa prometida en venta tuviese algún vicio oculto, defecto o gravamen para de esta manera expresar que el contrato de compraventa se encontraba viciado; ni siquiera la apoderada de la demandada lo alegó ni lo propuso como medio exceptivo, de tal suerte que contraviniera entre otros aspectos la falta de legislación que aduce para el tipo de contrato que aquí se ventila; por ende, al no evidenciarse tales circunstancias ni antes ni después de la presentación de la demanda, las alegaciones de la togada quedan sin ningún sustento.

1.4. Por último, y respecto a la afirmación de que el juzgador no se pronunció acerca del bien mueble que se entregó como parte de pago del inmueble prometido en venta, es menester refutar tal aseveración, pues como bien lo analizó el juez genitor de la decisión de fondo a lo largo del proceso, la discusión que aquí es materia de debate iba enfocada a que se declarara resuelto el contrato de compraventa celebrado y suscrito entre las partes del proceso el día 11 de diciembre de 2018, convención esta, que dejó sin valor ni efecto la negociación que inicialmente fue pactada por los contratantes el 28 de junio de 2015, como en efecto así quedó expuesto en la anotación hecha al precitado contrato denominada *“ACUERDO ENTRE LAS PARTES”* (Pdf. 5, Pág. 23, C. 1Inst, E.D.), en el que se dejó estipulado que *“1. Que anteriormente en la fecha 28 de Junio de 2.015 habíamos hecho una promesa de compraventa en relación al mismo inmueble, la*

cual dejamos sin efecto alguno. - La que realmente vale es la suscrita y autenticada hoy Diciembre 11 de 2.018”.

Como claramente se evidencia, por disposición de las partes contratantes de manera libre y voluntaria, clausuraron la convención anterior que mencionaba el vehículo automotor de placas QFX-438 al que alude la togada en sus reparos, ya que este había sido entregado como parte de pago representado por la suma de \$15´000.000.00, por el inmueble materia de transacción, pacto que al haber perdido todo efecto con ocasión al nuevo contrato celebrado en el mes de diciembre y que hoy es materia de disputa, el juzgador no tenía por qué tener en cuenta el citado automotor, por cuanto este no era materia ni constituía un tema relevante para determinar el incumplimiento del nuevo contrato suscrito por los señores Gustavo Delgado Garzón y María Inés Avilan Hernandez, el día 11 de diciembre de 2018.

Por la misma senda, tampoco le era viable al juzgador de primera instancia ordenar la devolución de la suma de \$37´000.000.00, a los que alude la apelante, pues precisamente a raíz del nuevo convenio, este cambió totalmente las condiciones con respecto a la anterior promesa de compraventa suscrita el 28 de junio de 2015, entre ellas la de los valores recibidos, y como bien lo estipulo en su decisión el *A-quo*, al reconocer el demandante la entrega de los \$22´000.000.00 que hacían parte de la nueva negociación, y que por demás no podía tenerse en cuenta un valor agregado como el de la camioneta dada en parte de pago, en virtud al nuevo pacto celebrado entre las partes, fue que se ordenó devolver ese rubro y no otro.

Y, finalmente, tampoco había razón para pronunciarse sobre el pago de frutos, intereses y mejoras, ya que como bien lo manifestó el testigo Néstor Alejandro Cifuentes López en su versión testimonial (Archivo 25, Récord: 5:20), dijo que año y medio antes de la pandemia había contratado con la señora María Inés para hacer unos arreglos a la casa, y al dar cuenta de estos afirmó que había pintado la parte del frente de la casa, que encerró en bloque la parte de atrás de la casa y le hizo una ventana, y cambio los palos y colocó una tejada, labores propias de un mantenimiento que realizó el testigo a lo largo de una semana, los cuales, a criterio de esta juzgadora, son los necesarios para mantener en óptimas condiciones el inmueble que no pueden venir a reclamarse como mejoras realizas.

La demandada al estar en posesión del bien inmueble desde el año 2015, lo menos que podía hacer para que la cosa no se deteriorara por el uso y abuso con el paso del tiempo, era proveer lo necesario para el cuidado y mantenimiento de la vivienda, realizando las mejoras locativas de urgencia, como la pintura, la reparación del tejado, y el encerramiento de la parte de atrás del inmueble conforme lo advirtió el testigo Néstor Alejandro Cifuentes López.

2. Frente a los reparos expuestos por el apoderado judicial de la parte demandante.

2.1. Requiere el citado apoderado de la parte actora que a la sentencia se adicione en primer lugar, la condena en costas a la parte demandada, y como segundo, se modifique el numeral séptimo de dicha decisión en el sentido de condenar a la pasiva a reconocer por concepto de frutos civiles la suma de \$23'923.394.00 conforme a las reglas establecidas en el artículo 206 del C. G. del Proceso la tasación razonable de perjuicios materiales, y no por la suma de \$7'930.440.00.

a. Frente al primer requerimiento, debe decirse que efectivamente el numeral 1 del artículo 365 del C. G. del Proceso establece que será condenada *“en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código”*. En el asunto de marras claramente se observa que el juez de primera instancia en su decisión de fondo con la cual desato el proceso, no advirtió la normatividad antes invocada y con ocasión a ello, omitió integrar en su providencia la imposición de las costas a cargo de la parte demandada como consecuencia de las resultas desfavorables del proceso en su contra, por esta razón, esta juez de instancia procederá con la modificación de la sentencia en tal sentido así se declarará en la partes resolutive del este proveído.

b. Respecto al reconocimiento por concepto de frutos civiles conforme a las reglas establecidas en el artículo 206 del C. G. del Proceso, es de señalar que tal y como resulta diáfano en el contenido de la demanda, la parte actora en virtud de lo previsto en el artículo 206 del C. G. del Proceso, tazó el valor del canon de arrendamiento a imponer a la demandada como contraprestación a la renta dejada de percibir por el uso del inmueble objeto del contrato materia de la acción resolutoria, tomando como base la actualización de la suma de \$18'000.000.00, valor este adeudado y dejado de pagar por la pasiva, y estipulado en el contrato de compraventa de bien inmueble celebrado y suscrito por el señor Gustavo Delgado Garzón y la señora María Inés Avilán Hernández, el día 11 de diciembre de 2018, valor que una vez indexado y calculado junto con los intereses a la tasa del 6% efectivo anual, concluyo que el monto del canon de arrendamiento a razón del 1% del valor comercial de inmueble acorde a las previsiones del artículo 18 de la Ley 820 de 2003, era de 283.230.00.

Así las cosas, debe advertirse que la parte demandante estableció como pretensiones de la demanda, a más de solicitar declarado resuelto el contrato de compraventa y la restitución del inmueble materia de aquel, que se pagara *“por cuenta del contratante incumplido el valor de los frutos civiles y naturales producidos por el inmueble objeto de la restitución, tanto los dejados de percibir como aquellos que hubiera podido producir el inmueble durante todo el tiempo que estuvo en poder del demandado”* y ante tal pedimento, el juzgador de primera línea reconoció a favor de la actora como único concepto, precisamente los cánones de arrendamiento, dejando de lado los demás conceptos por cuanto estos no fueron objeto de pretensión, y en observancia a ello, consideró razonable calcular el canon antes señalados por los 28 meses que estuvo el inmueble en poder de la demandada,

cuyo calculo arrojó la suma de \$7'930.440.00, sin incluir el valor de los \$18.000.000.00 junto con su indexación, porque este valor no se estipuló como pretensión, razón mas que suficiente que llevará a la confirmación de la sentencia en ese sentido.

Colorarío de lo manifestado en precedencia, se CONFIRMARA el fallo apelado por los apoderados judiciales de los extremos en litigio, y se adicionará en lo que atañe a las costas procesales echadas de menos por el togado actor, todo ello con fundamento en las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA, CUNDINAMARCA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia No. 004-2002A de nueve (9) de febrero de 2022, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Granada Cundinamarca.

SEGUNDO: ADICIONAR la CONDENA en costas a la decisión de primera instancia, para lo cual el *A-quo* deberá tasarlas y fijar las agencias en derecho.

TERCERO: CONENAR en costas en esta instancia a la parte demandada recurrente, en la medida de su comprobación. Para que la secretaria del *a-quo* tenga en cuenta al momento de liquidar las costas propias de esta instancia, se fijan como agencias en derecho la suma de \$2'000.000,oo.

CUARTO: DEVUELVASE el proceso en su debida oportunidad a la oficina de origen.

Notifíquese,

**MARÍA ÁNGEL RINCÓN FLORIDO
JUEZ**

(L.F.P.P.)

<p>JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO SOACHA – CUNDINAMARCA</p> <p>Hoy, 28 de octubre de 2022, se notifica el auto anterior por anotación en el Estado No. 151</p> <p>LADY DAHIANA PINILLA ORTIZ Secretaria</p>

Firmado Por:
Maria Angel Rincon Florido
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Soacha - Cundinamarca

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

Código de verificación: **b093bda0be2c3b77d20219a20559a91a52fa300563fc4d4494c55a4f6ddcf3f4**

Documento generado en 27/10/2022 04:22:19 PM

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

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Soacha–Cundinamarca, veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022).

REF. EXPEDIENTE No. 257543103001-2022-00213-00 EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL de BANCOLOMBIA S.A. contra LUDIVIA CALDERON SANABRIA.

Por reunir los requisitos consagrados en el artículo 468 del Código General del Proceso, se **LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO POR LA VÍA EJECUTIVA CON GARANTÍA REAL** a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, y contra **LUDIVIA CALDERÓN SANABRIA**, por las siguientes sumas de dinero, respecto al pagaré 2273 320155183:

1. Por el valor de \$254.447,11 equivalente a 816,99338 UVR correspondiente capital de la cuota causada el 29/10/2021. Y por los intereses causados a dicha fecha que corresponden a \$1.571.890,22 equivalente a 5.047,1152 UVR.

2. Por el valor de en \$256.476,11 equivalente a 823,50820 UVR correspondiente capital de la cuota causada el 29/11/2021. Y por los intereses causados a dicha fecha que corresponden a \$1.569.861,22 equivalente a 5.040,6004 UVR.

3. Por el valor de \$258.521,29 equivalente a 830,07497 UVR correspondiente capital de la cuota causada el 29/12/2021. Y por los intereses causados a dicha fecha que corresponden a \$1.567.816,05 equivalente a 5.034,0336 UVR.

4. Por el valor de \$260.582,77equivalente a 836,69410 UVR correspondiente capital de la cuota causada el 29/01/2022. Y por los intereses causados a dicha fecha que corresponden a \$1.565.754,56 equivalente a 5.027,4145 UVR.

5. Por el valor de \$262.660,70 equivalente a 843,36602 UVR correspondiente capital de la cuota causada el 29/02/2022. Y por los intereses causados a dicha fecha que corresponden a \$1.563.676,64 equivalente a 5.020.7426 UVR.

6. Por el valor de \$264.755,19 equivalente a 850,09114 UVR correspondiente capital de la cuota causada el 29/03/2022. Y por los intereses causados a dicha fecha que corresponden a \$1.561.582,15 equivalente a 5.014,017 5 UVR.

7. Por el valor de \$266.866,38 equivalente a 856,86988 UVR correspondiente capital de la cuota causada el 29/04/2022. Y por los intereses causados a dicha fecha que corresponden a \$1.559.470,95 equivalente a 5.007.2387 UVR.

8. Por el valor de \$268.994,41equivalente a 863,70268 UVR correspondiente capital de la cuota causada el 29/05/2022. Y por los intereses causados a dicha fecha que corresponden a \$1.557.342,92 equivalente a 5.000,4059 UVR.

9. Por el valor de \$271.139,41 equivalente a 870,58997 UVR correspondiente capital de la cuota causada el 29/06/2022. Y por los intereses causados a dicha fecha que corresponden \$1.555.197,92 equivalente a 4.993,5186 UVR.

10. Por el valor de \$273.301,52 equivalente a 877,53217 UVR correspondiente capital de la cuota causada el 29/07/2022. Y por los intereses causados a dicha fecha que corresponden \$1.553.035,82 equivalente a 4.986,5764. UVR

11. Por los intereses de mora sobre las cuotas de capital exigibles mensualmente y no pagadas, señaladas en los numerales 1 al 10, sin superar la tasa máxima legal autorizada por la superintendencia Financiera, desde el 29 de octubre de 2021 y hasta cuando se verifique su pago.

.12. Por la suma de \$194.202.867,92, por concepto de capital acelerado equivalente a 23.557,70029 UVR.

Sobre costas se resolverá en su momento oportuno.

Notifíquese a la parte demandada, haciéndole entrega de copia de la demanda y sus anexos, infórmesele, además, que en el término de cinco (5) días podrá proceder a la cancelación de la obligación.

Decrétese el **EMBARGO** del inmueble (s) objeto de la garantía hipotecaria. Líbrese el oficio a la oficina de registro correspondiente. Acreditado el embargo, se resolverá lo concerniente al secuestro.

De la iniciación de este proceso infórmese a la DIAN.

Se reconoce a la Dr. NELSON MAURICIO CASAS PINEDA como apoderado judicial de la parte ejecutante en los términos y para los efectos del poder a ella conferido

Notifíquese y cúmplase.

MARÍA ÁNGEL RINCÓN FLORIDO
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
SOACHA – CUNDINAMARCA

Hoy, 28 de octubre de 2022 se notifica el auto anterior por
anotación en el Estado No. 0151

Lady Dahiana Pinilla Ortiz
Secretaria

Firmado Por:
Maria Angel Rincon Florido
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Soacha - Cundinamarca

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

Código de verificación: **60f76ccacb8af9062762151a596640d4518706149ae5b6548d87ea1eedd3551f**

Documento generado en 27/10/2022 04:23:33 PM

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Soacha, Cundinamarca, veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022)

REF. EXPEDIENTE No. 2022-00249-00 VERBAL DE PERTENENCIA de JOHANNA LERMA ZUÑIGA contra PERSONAS INDETERMINADAS.

Visto el informe secretarial que obra en el archivo PDF 12 del expediente digital, el Despacho dispone:

Si bien es cierto que la apoderada judicial de la parte actora, dentro del término a ella concedido en auto de 6 de octubre del año que avanza se pronunció sobre las inconsistencias allí determinadas, para este Despacho, lo ratificado por la togada en el escrito de subsanación (PDF 11) respecto de la causal de inadmisión número 1 del mentado proveído, expone que dicha exigencia no se encuentra satisfecha y, por esa tanto, la demanda por *usucapión* presentada deberá ser rechazada de plano, por lo siguiente:

La togada sostiene que *“Se dirige la demanda en contra de PERSONAS INDETERMINADAS, en razón que tal como se desprende del Certificado Especial de Pertenencia el folio de matrícula No. 051-189299, NO tiene titular inscrito del derecho real de dominio...”*; manifestación que se reafirma, con lo plasmado en la certificación emitida por el Registrador de Instrumentos Públicos de Soacha que reposa en la página 65, del PDF 0002, del expediente, quien en el numeral tercero advierte que *“La Matrícula Inmobiliaria Número 051-189299 a la fecha de expedición de la actual Certificación publicita un total de Ciento Cincuenta y Tres (153) anotaciones, del cual se extrae que **NO tiene actual titular inscrito de Derecho Real de Dominio** por cuanto su tradición es de falsa tradición desde el 11 de octubre de 1946...”*, Negrilla fuera de texto.

Lo anterior, se encuentra en armonía con la sentencia emitida por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cundinamarca – Sala Civil –Familia, M.P. JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS, radicación 25754310300120130002701, de mayo 15 de 2018.

De cara a lo dicho en precedencia, vale la pena traer a colación el pronunciamiento hecho por esta misma juzgadora en un proceso de similares características¹, en el que citó jurisprudencia tanto del Ente Rector en materia Constitucional como de la Corte Suprema de Justicia, quienes al unísono mantienen la tesis de *“que los bienes inmuebles que carecen de titular de derecho real inscrito o no cuentan si quiera con folio de matrícula inmobiliaria, son*

¹ Proveído de 9 de mayo de 2022, proferido dentro del proceso Verbal de Pertenencia No. 25754310300120150004200.

considerados Baldíos y, por consiguiente, no han salido de la órbita de dominio del Estado”² .

El artículo 675 del Código Civil define los bienes baldíos como, aquellos que *“estando situados dentro de los límites territoriales carecen de dueño.”* Disposición esta que no puede ser considerada como una mera presunción y que por ende admita prueba en contrario, sino que es un verdadero mandato legal.³

Por su parte, el inciso segundo del numeral 4° del artículo 375 del C. G. del Proceso prevé que *“El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público (...)”*

Bajo esta perspectiva, no cabe duda de que la pretensión de declaración de pertenencia aquí invocada recae sobre un bien baldío o de propiedad de uso público, lo que implica el rechazo de plano de la demanda, por tratarse de un bien imprescriptible; esto es, que no puede ser adquirido por la figura jurídica de la usucapión aquí pretendida por los demandantes.

Debe recabarse, que de conformidad con las Sentencias T-488/2014 y a SU235/2016 y el Auto 222 de 2016 de la Corte Constitucional, el precedente jurisprudencial es de obligatorio seguimiento por parte de los jueces, y tal postulado toma mayor relevancia si citamos la Sentencia T549/2016 que replica el régimen jurídico aplicable a bienes baldíos, cuando advierte que los jueces tienen el deber de respetar el precedente jurisprudencial en *“(...) situaciones análogas a aquellas consideraciones jurídicas cierta y directamente relacionadas que emplearon los jueces de mayor jerarquía”, más cuando de no hacerlo se materializaría el “desconocimiento de normas de mayor jerarquía, dentro de las cuales se encuentran los postulados constitucionales y las sentencias con efecto erga omnes de la Corte Constitucional, así como la doctrina probable adoptada por la Corte Suprema de Justicia y por el Consejo de Estado en su labor de unificación de la jurisprudencia (...)”*.

Con fundamento en lo anterior expuesto, y como quiera que no se encuentra satisfecha la causal de inadmisión numeral 1° del auto de 6 de octubre del año que transcurre; esto es, *“Deberá dirigir la demanda en contra de los titulares del derecho real de dominio sobre el inmueble objeto de usucapión, y en caso de tratarse de personas fallecidas, indicará si tienen proceso de sucesión en curso o culminada y dirigirá la demanda en contra de los herederos determinados e indeterminados, aportando el respectivo registro civil de defunción y en cuanto a los herederos determinados, señalará sus nombres completos, documentos de identidad, dirección donde reciben notificaciones y la prueba de su calidad de*

² Sentencias T-488/2014, T-407/2017 de la Corte Constitucional y Sentencias STC1675-2017 Exp. 2016-00398- 01, y STC10407-2017 Exp. 2017-00018-00 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, entre otras.

³ Sentencia STC19654-2017, Rad. 2017-00076-00 Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO.

herederos.”, (Art. 87 y 375 C.G.P)”, este Despacho rechazará de plano la presente demanda.

Por lo anterior, el **Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha Cundinamarca**,

RESUELVE:

Primero: **Rechazar de Plano** la demanda de la referencia, teniendo en cuenta los motivos expuestos en esta providencia.

Segundo: Hágase entrega de la demanda y sus anexos, sin necesidad de desglose, de conformidad con lo previsto en el artículo 90 del Código General del Proceso.

Notifíquese,

MARÍA ÁNGEL RINCÓN FLORIDO
Juez

<p>JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO SOACHA – CUNDINAMARCA</p> <p>Hoy, <u>28 de octubre de 2022</u>, se notifica el auto anterior por anotación en el Estado No. 151</p> <p>LADY DAHIANA PINILLA ORTIZ Secretaria</p>

Firmado Por:
Maria Angel Rincon Florido
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Soacha - Cundinamarca

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

Código de verificación: **1a46cdb2ca49c4ffcca29b23da4c34d18d809dc18fb867a567306f121daa4b62**

Documento generado en 27/10/2022 04:24:34 PM

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

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO SOACHA
CUNDINAMARCA

Soacha - Cundinamarca, veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós
(2022)

REF: EJECUTIVO LABORAL 2022-00256 MILADIS ESTER SALGADO
AMAYA en contra del señor CARLOSALBERTO MARCHENA ANAYA

ASUNTO POR RESOLVER

La reposición presentada por la parte ejecutada contra el auto de 13 de octubre de 2022, por medio del cual se negó el mandamiento de pago.

EL RECURSO

Evidenciado el informe que antecede y verificadas las actuaciones que refiere, encuentra el Despacho que en archivo digital No. 12 del expediente y dentro del término procesal oportuno, la parte ejecutante presenta recurso de reposición y en subsidio el de apelación en contra del auto anterior, mediante el cual se negó el mandamiento de pago en contra del señor CARLOS ALBERTO MARCHENA ANAYA.

Argumentó el togado en su recurso, que de conformidad con el artículo 53 de la Constitución Política de Colombia, consagra los principios mínimos fundamentales de la norma laboral “*facultades para transigir y conciliar sobre derechos inciertos y discutibles*”, además de ello, señaló que de conformidad artículos 485 y 486 del Código Sustantivo de Trabajo consagra que corresponde al Ministerio de Trabajo la vigilancia y el control del cumplimiento de las normas laborales, así como la facultad de los inspectores de Trabajo para actuar como conciliadores, en los asuntos de carácter laboral que versan sobre derechos individuales y controversias cuya decisión no este atribuida a los jueces de la República.

Por lo cual el Decreto 1069 de 2015, en el artículo 2.24.3.2.8, dispone “Los acuerdos conciliatorios adelantados ante los respectivos conciliadores harán traslado a cosa juzgada y, el acta de conciliación prestara merito ejecutivo, en los términos de los artículos 78 del Código Procesal del trabajo y 66 de la Ley 446 de 1998”.

CONSIDERACIONES

1. Encuentra el Despacho que la decisión recurrida no será objeto de modificación en atención a que los argumentos esgrimidos por el ejecutante no son suficientes para que este estrado judicial considere viable reconsiderar la decisión adoptada mediante auto de fecha 13 de octubre de 2022 misma que fue notificada mediante estado del 14 del mismo mes y año.

2. Lo anterior teniendo en cuenta, que como se dejó plasmado en la parte considerativa de la decisión atacada, esto es, “(...) el acta de No. 104 de 2022, no se emana una obligación clara, expresa y exigible, colofón de lo expuesto, el título base de recaudo debe expresar completamente los términos esenciales de la obligación, como su contenido u objeto, las partes vinculadas a él, y si su cumplimiento se encuentra sujeto a una condición, de suerte que resulte inequívoca e inteligible, advierte que la misma no constituye título ejecutivo alguno, y no cumple con los presupuestos de los artículos 422 del C.G.P.”

3. Así las cosas, la parte ejecutante tiene claro conocimiento que los acuerdos conciliatorios prestan merito ejecutivo, no obstante, no puede pasar por alto el profesional del derecho ejecutante, que lo estipulado en el acta No. 104 de 2022, es un acuerdo de **no conciliación**, por lo que la obligación que se pretende ejecutar mediante la presente acción aún no es exigible atendiendo que no se ha establecido ningún tipo de obligación en ella. Lo anterior es suficiente para confirmar la decisión recurrida.

Atendiendo que las pretensiones aquí reclamadas, son superiores a 20 smlmv, se **CONCEDERÁ** la alzada reclamada.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA,**

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto atacado, por las razones expuestas.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de APELACIÓN en el efecto SUSPENSIVO, ante el Superior Jerárquico Tribunal Superior de Cundinamarca-Sala Laboral-. Por Secretaría remítase dejando las constancias de ley.

NOTIFÍQUESE,

MARÍA ÁNGEL RINCÓN FLORIDO

JUEZ

<p>JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO SOACHA – CUNDINAMARCA</p> <p>Hoy, <u>28 de octubre de 2022</u>, se notifica el auto anterior por anotación en el Estado No. <u>151</u>.</p> <p>Secretaria,</p> <p>LADY DAHIANA PINILLA ORTIZ</p>

Firmado Por:

María Angel Rincon Florido

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 001

Soacha - Cundinamarca

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

Código de verificación: **c2f4ab8924b81009d2544be76c80eb3c3b84d09bc7afbb959ac81dca1f1124ba**

Documento generado en 27/10/2022 04:25:24 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Soacha – Cundinamarca, veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022).

REF. EJECUTIVO No. 2022-265-0 de CEKAED SECURITY LTDA contra CONJUNTO RESIDENCIAL LA GRATITUD IIP.H.

Conforme al artículo 90 del Código General del Proceso se INADMITE la presente demanda para que la parte actora dentro del término judicial de cinco (5) días, so pena de rechazo, de cumplimiento al siguiente ordenamiento:

1. Adecúe el poder conferido, así como la demanda, indicando de manera clara de manera literal y numérica los valores que se pretenden ejecutar Núm. 1°, art. 82, Código General del Proceso).

2. Indique, con claridad, quién es el competente para conocer la presente acción; téngase en cuenta que inicialmente se señala el sitio de cumplimiento de la obligación y el domicilio de las partes.

Notifíquese y Cúmplase,

MARÍA ÁNGEL RINCÓN FLORIDO
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
SOACHA – CUNDINAMARCA

Hoy, 28 de octubre de 2022, se notifica el auto anterior por anotación en el Estado No. 151.

LADY DAHIANA PINILLA ORTIZ
Secretaria

Firmado Por:
Maria Angel Rincon Florido
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Soacha - Cundinamarca

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

Código de verificación: **8d4580e02b5cd9fd23d9cca57fb4a33c61c3ff327f420a9d90a8e661ea3bc7**

Documento generado en 27/10/2022 04:26:08 PM

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