

REPUBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL



**TRIBUNAL SUPERIOR DE MONTERÍA
SALA CIVIL FAMILIA LABORAL**

*Ref. Ordinario Laboral
Demandante: MARY ROCIO HOYOS ARCIA
Demandado: PORVENIR S.A Y OTROS
Rad. 23-001-31-05-002-2016-00156-01 Fol. 008-18*

Montería, tres (03) de agosto dos mil veintitrés (2023).

Obedézcase y cúmplase lo resuelto por la H. Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Laboral en providencia adiada 05 de junio de 2023, que NO CASÓ el fallo dictado el 28 de octubre de 2019, por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Montería Sala Civil – Familia – Laboral, dentro del proceso del epígrafe.

Por secretaría dispóngase los trámites del caso frente a tal pronunciamiento.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PABLO JOSÉ ÁLVAREZ CAEZ
Magistrado



Tribunal Superior de Distrito Judicial de Montería

Sala Unitaria de Decisión Civil - Familia - Laboral

MARCO TULLIO BORJA PARADAS

Magistrado Ponente

Folio 307-2023

Radicación n° 23-001-31-05-001-2022-00191-01

Montería, tres (03) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Se observa que se omitió admitir el grado jurisdiccional de consulta a favor de Colpensiones; por ende, dado que la sentencia apelada fue adversa a los intereses de esa parte, es imperioso surtir la consulta en beneficio de ésta, tal como lo preceptúa el artículo 69 de la Ley 1149 de 2007, con independencia de que esa parte hubiera interpuesto recurso de apelación; pues de lo contrario, se configuraría una nulidad insanable (AL396-2023). En consecuencia, dado que el término de traslado concedido no se ha surtido, se ordenará la admisión de ese grado jurisdiccional.

Por lo expuesto, se;

RESUELVE:

PRIMERO: ADMÍTASE el grado jurisdiccional de consulta que se surte a favor de COLPENSIONES, con respecto a la sentencia de primera instancia. En consecuencia, se DA TRASLADO a los apelantes y las partes en cuyo favor se surte el

grado jurisdiccional de consulta, para que, por escrito presentado dentro del término de cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente auto, presenten sus alegaciones de conclusión si a bien lo tienen.

SEGUNDO: Por virtud de la consulta, de ser procedente infórmese de esta decisión a los entes que señala el inciso 3° del artículo 69 del CPTSS.

TERCERO: Este auto debe ser notificado por estado, en la forma establecida en el artículo 9 del Decreto 806 de 2020, hoy Ley 2213 de 2.022.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


MARCO TULIO BORJA PARADAS

Magistrado



MARCO TULLIO BORJA PARADAS

Magistrado ponente

FOLIO 293-2023

Radicado n°. 23-162-31-03-002-2022-00168-01

Estudiado, discutido y aprobado de forma virtual

Montería, tres (03) de agosto de dos mil veintitrés (2.023).

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se decide lo que en derecho corresponda sobre el grado jurisdiccional con respecto a la sentencia de 28 de junio de 2.022, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cereté, dentro del proceso ordinario laboral promovido por ARS OCHOA Y ASOCIADOS S.A.S en contra de AMARANTO DE JESÚS PAJARO JARABA, si no fuera porque se avizora la existencia de una causal de nulidad insubsanable, que impide al Tribunal pronunciarse sobre el referido recurso.

II. ANTECEDENTES

1. La parte actora pidió la declaración de la existencia entre ella y el demandado, de un contrato de prestación de servicios profesionales, y, en consecuencia, se condene al segundo pagar a la primera, la suma de \$5.775.000, por concepto de honorarios; y, \$4.225.000, por concepto de perjuicios.

Rad. 23-162-31-03-002-2022-00168-01. Folio 293-23.

2. Los anteriores pedimentos se hincaron en que la parte demandante prestó servicios de abogado al demandado.

3. El demandado no contestó la demanda.

III. LA SENTENCIA CONSULTADA

A través de esta el A quo negó las pretensiones de la demanda, por carencia de pruebas.

IV. CONSIDERACIONES

1. Problema jurídico

Corresponde determinar si la sentencia de primera instancia, adversa a una persona jurídica de derecho privado, quien funge como demandante del pago de honorarios y perjuicios, es susceptible del grado jurisdiccional de consulta.

2. Solución al problema planteado

1. El artículo 69 del C. P. del T. y de la S. S., modificado por el artículo 14 de la Ley 1149 de 2007, establece las sentencias en materia laboral que admiten el grado de jurisdicción de consulta, en los siguientes términos:

“Artículo 69. Modificado. L. 1149/2997, art. 14. Procedencia de la consulta. Además de estos recursos existirá un grado de jurisdicción denominado de ‘consulta’.

Las sentencias de primera instancia, cuando fueren totalmente adversas a las pretensiones del trabajador, afiliado o beneficiario

Rad. 23-162-31-03-002-2022-00168-01. Folio 293-23.

serán necesariamente consultadas con el respectivo Tribunal si no fueren apeladas.

También serán consultadas las sentencias de primera instancia cuando fueren adversas a la Nación, al Departamento o al Municipio o a aquellas entidades descentralizadas en las que la Nación sea garante. En este último caso se informará al Ministerio del ramo respectivo y al Ministerio de Hacienda y Crédito Público sobre la remisión del expediente al superior”. Destaca el Tribunal.

2. Ahora, según lo ha señalado la Sala de Casación Laboral de la H. Corte Suprema de Justicia, para determinar la procedencia del grado jurisdiccional de consulta, se ha de proceder con sumo rigor jurídico (**Vid. Sentencias STL10479-2018, STL4419-2017, STL4419-2017 y STL2723-2013**), puesto que el listado casos o sentencias consultables que consagra el artículo 69 del C. P. del T. y de la S. S., es de carácter taxativo.

3. En el caso, la parte demandante que pretende condena por concepto de honorarios y de perjuicios, es una persona jurídica de derecho privado, más no es un trabajador, afiliado o beneficiario de la seguridad social, que lo son exclusivamente personas naturales, de ahí que su situación no encaja en evento alguno previsto en el mentado artículo 69 del CPTSS, de sentencia consultable.

4. En estas circunstancias, es evidente que el Tribunal no tiene competencia para resolver la consulta por ser ésta improcedente, razón por la cual se impone declarar la nulidad desde el auto que admitió dicho grado jurisdiccional y, por consiguiente, se devolverá el proceso al Juzgado de origen,

Rad. 23-162-31-03-002-2022-00168-01. Folio 293-23.

determinación ésta que es consecuente con la jurisprudencia de la Sala de Casación Laboral para casos como el aquí acontecido (**Vid. Autos AL4088-2014, R. 60884; AL568-2015, R. 67202; AL3081-2016, R. 48332**).

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Segunda de Decisión Civil – Familia – Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Montería; **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR LA NULIDAD de lo actuado desde el auto que admitió el grado jurisdiccional de consulta.

SEGUNDO: INADMITIR el grado jurisdiccional de consulta, y, en consecuencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE

LOS MAGISTRADOS



MARCO TULIO BORJA PARADAS

Magistrado



CARMELO DEL CRISTO RUIZ VILLADIEGO
Magistrado



RAFAEL MORA ROJAS

Magistrado

MARCO TULIO BORJA PARADAS

Magistrado Ponente

Folio 329-2023

Radicación n° 23 001 31 05 005 2022 00164 01

Montería, tres (03) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Con fundamento en el Decreto Legislativo 806 de 2.020, hoy Ley 2213 de 2.022;

RESUELVE:

Primero: DAR traslado común a las partes, para que presenten sus alegaciones por escrito dentro del término de cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de este auto.

Segundo: En las alegaciones no hay lugar a abordar nuevos puntos o inconformidades no cuestionadas o formuladas en la sustentación de la apelación (Vid. Sentencia SL4430-2014).

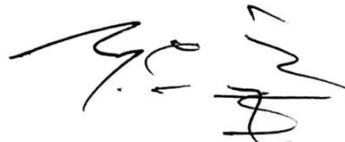
Tercero: Las alegaciones deben ser remitida al correo electrónico: des02scfltsmon@cendoj.ramajudicial.gov.co, y, de conformidad con el inciso 4° del artículo 109 del CGP y el Acuerdo del Consejo Seccional de

Radicación n° 23 001 31 05 005 2022 00164 01 Folio 329-2023

la Judicatura de Córdoba, se entenderá presentada oportunamente si es recibida antes del cierre de la Secretaría de la Sala Civil – Familia – Laboral de este Tribunal, del día en que vence el término, es decir, antes de la cinco de la tarde (5:00 p.m.).

Cuarto: Este auto debe ser notificado por estado, en la forma establecida en el artículo 9 del Decreto 806 de 2020, hoy Ley 2213 de 2.022.

Notifíquese y cúmplase



MARCO TULIO BORJA PARADAS
Magistrado

MARCO TULIO BORJA PARADAS

Magistrado Ponente

Folio 312-2023

Radicación n° 23 162 31 03 001 2020 00076 03

Montería, tres (03) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Atendiendo la nota secretarial y dado que el juzgado de origen cumplió con el requerimiento que en auto anterior se ordenó; se procede conforme a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2.020, hoy Ley 2213 de 2.022;

RESUELVE:

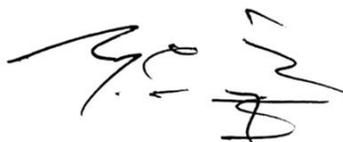
Primero: DAR traslado común a las partes, para que presenten sus alegaciones por escrito dentro del término de cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de este auto.

Segundo: En las alegaciones no hay lugar a abordar nuevos puntos o inconformidades no cuestionadas o formuladas en la sustentación de la apelación (Vid. Sentencia SL4430-2014).

Tercero: Las alegaciones deben ser remitida al correo electrónico: des02scfltsmon@cendoj.ramajudicial.gov.co, y, de conformidad con el inciso 4° del artículo 109 del CGP y el Acuerdo del Consejo Seccional de la Judicatura de Córdoba, se entenderá presentada oportunamente si es recibida antes del cierre de la Secretaría de la Sala Civil – Familia – Laboral de este Tribunal, del día en que vence el término, es decir, antes de la cinco de la tarde (5:00 p.m.).

Cuarto: Este auto debe ser notificado por estado, en la forma establecida en el artículo 9 del Decreto 806 de 2020, hoy Ley 2213 de 2.022.

Notifíquese y cúmplase



MARCO TULIO BORJA PARADAS
Magistrado

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA
SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL

Magistrado Sustanciador: CARMELO DEL CRISTO RUIZ VILLADIEGO

Proceso: Ejecutivo laboral.

Radicado: 23-001-31-05-002-2011-00098-01. **Folio:** 324-23

Montería, tres (3) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Estando al Despacho el expediente para resolver sobre el recurso de apelación dentro del proceso ejecutivo laboral promovido por **ANTONIO CARLOS ARGUMEDO ARIZ** contra **P.A.R FONDO NACIONAL DE PASIVO PENSIONAL Y PRESTACIONAL DE LA ELECTRIFICADORA DEL CARIBE S.A ESP**, observa esta Sala Unitaria que quien conoció en primera medida el proceso de sucesión, fue el Dr. Gustavo Manuel Jiménez Peralta, proveído de fecha 28 de julio del 2012, plaza que ocupó el Honorable Magistrado Marco Tulio Borja Paradas, quien dictó auto de obedecer y cumplir.

Habida consideración, se activa lo reglado en el numeral 3° artículo 19 del Decreto 1265 de 1970 y el inciso 1° artículo 10 Acuerdo 108 expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura el 22 de julio de 1997, el cual establece que cuando un funcionario "**haya conocido**" de determinado asunto, en lo sucesivo deberá seguir conociendo de las demás apelaciones propuestas.

Prescriben dichas normas lo siguiente:

“Artículo 19. Para el reparto de los negocios en las corporaciones se observarán las siguientes reglas:

(...)

3. Cuando un negocio haya estado al conocimiento de la sala se adjudicará en el reparto al magistrado que lo sustanció anteriormente.”

Y a su vez el inciso 1º del artículo 10 del Acuerdo 108 dispone:

“El magistrado a quien se asigne el conocimiento de un asunto será el ponente de la primera y demás apelaciones que se propongan; para este efecto elaborará el proyecto de providencia y lo registrará en la secretaria de la sala especializada.”

Cuando una persona ocupa el despacho o la plaza de magistrado de otro, le corresponde asumir el conocimiento de los procesos que con anterioridad habían sido repartidos a dicha plaza. Al respecto, la Corte en Auto **AC8505-2017**, señaló:

“Dispone el artículo 19 del Decreto 1265 de 1970 que “[p]ara el reparto de los negocios en las corporaciones se observarán las siguientes reglas: (...) 3. Cuando un negocio haya estado al conocimiento de la Sala se adjudicará en el reparto al Magistrado que lo sustanció anteriormente”.

Lo que quiere decir que el primer Despacho donde se reciba y sustancie un litigio sometido a casación adquiere competencia privativa para adelantarlos hasta que culmine, independientemente de que cambie el titular. Así mismo, si por vencimiento del período constitucional de los Magistrados o cualquier otra razón de cese en sus funciones se reasignan los expedientes a otros integrantes de la Sala, tan pronto opere el remplazo allí deben retornar todos los diligenciamientos para su impulso.

Como el Magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo ocupa la plaza donde se produjo el proveído inicial de la Corte en este litigio, quiere decir que es allí donde debe continuarse, para lo cual se dispondrá su envío.

Así se ha sostenido en CSJ AC 14 abr. 2008, rad. 2008-00411; AC 26 ago. 2011, rad. 2008-00008; AC 21 may. 2013, rad. 2007-0007; AC 13 dic. 2013, rad. 2001-00529; AC 22 ene. 2014, rad. 2006-00123; AC 19 feb. 2014, rad. 2004-00469-01 y AC 26 mar. 2014, rad. 2014-00197-00”.

Criterio que ha sido usado en anteriores ocasiones por este Tribunal Superior, como en el auto adiado 21 de abril del 2021 dentro del proceso con rad. 2020-00228, magistrado ponente Dr. Marco Tulio Borja Paradas.

Desde esta perspectiva, quien debe conocer del proceso es la Sala de Decisión presidida por el Honorable Magistrado MARCO TULIO BORJA PARADAS. Por lo brevemente expuesto se,

RESUELVE:

PRIMERO: DEVOLVER el presente proceso a la Secretaria de la Sala, para que sea asignado al Despacho del Magistrado Marco Tulio Borja Paradas.

Segundo: Prevenir a la Secretaría que realice los registros correspondientes y cumpla lo aquí ordenado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Carmelo Del Cristo Ruiz Villadiego
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
División De Sistemas De Ingeniería
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **d820021e15c1d7a76c3278ec06b41e51433bb7e9948cf6eff78d4f63e08b7c96**

Documento generado en 03/08/2023 11:30:42 AM

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA



SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL

Magistrado Sustanciador: Dr. Carmelo del Cristo Ruíz Villadiego

**PROCESO VERBAL DE CUMPLIMIENTO O RESOLUCIÓN
CONTRACTUAL.
Expediente N° 23-001-31-03-001-2020-00148-01 Folio 345-22
ACTA N° 92**

Montería, tres (3) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Procede la Sala Tercera de Decisión a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado del extremo demandante, contra la sentencia proferida el 29 de julio de 2022, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Montería.

I. ANTECEDENTES

I.I. PRETENSIONES: La parte demandante, reclama el cumplimiento contractual o la resolución de promesa de contrato de compraventa signado por las partes intervinientes en este litigio el 18 de febrero de 2019, siendo el promitente comprador RAFAEL JOSE OTERO VERGARA, a su turno, como promitente vendedor CENTRO DE BIOTECNOLOGIA -CIBRE-

I.II. HECHOS: El precio del inmueble se pactó en \$3.820.000.000, que el promitente comprador pagaría \$2.200.000.000 a la firma de la promesa de compraventa, y lo restante -esto es- 1.620.000.000 serían cancelados en seis cuotas mensuales iguales, pactando su exigibilidad y cumplimiento.

Quien interpone la demanda, señala haber cumplido con las obligaciones contractuales tal como se indicaba en el contrato prometido, llegando a realizar los importes debidos hasta el 30 de abril de 2019, por suma que asciende a los \$2.7000.000, tal como se exigía en dicha convención, teniendo en cuenta que, el 30 del mes siguiente, se había señalado como fecha de perfeccionamiento del contrato de promesa.

Como se dijo, los contratantes, convinieron perfeccionar el contrato de compraventa, el 30 de mayo de 2019 ante la Notaria Segunda del Circulo de Montería a las 10:00AM, y el otorgamiento de los títulos valores por las sumas acordadas, que para la fecha se encontraban insolutas

De igual manera, se acordó que, el promitente vendedor, entregaría la posesión del bien inmueble objeto de la promesa de compraventa, a los 45 días siguientes a la firma del contrato, circunstancia que efectivamente se realizó el 30 de abril de 2019, y, por otro lado, se obligó la parte demandada a sanear de todo gravamen que tuviere el bien inmueble que imposibilitara la realización del acuerdo de voluntades.

Sostiene que, llegada la fecha y hora acordada para el perfeccionamiento contractual, el demandado no compareció a la notaria mencionada, tal como se observa en el acta realizada en la calenda referida.

En punto de lo que resulta importante a la resolución de la apelación, el accionante señala haber realizado unas mejoras necesarias y útiles, al inmueble objeto de la Litis, debido al mal estado de la propiedad al momento de su negociación y entrega que no permitía su explotación económica, en las actividades ganaderas, consistentes en a) obras descapote, limpieza y arado, fumigación, siembra de pastos y fertilización, b) construcción de vaquera y respectivo embarcadero c) cerca eléctrica para 191 Hectáreas y 14399 Mts, las cuales tienen un valor de \$214.800.000.

I.III. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

No presentó contestación.

II. SENTENCIA APELADA

Mediante providencia de 29 de julio de 2022, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Montería, resolvió acceder parcialmente a las pretensiones de la demanda, de la siguiente manera:

"PRIMERO: NEGAR la solicitud de nulidad presentada por el demandado, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR LA RESOLUCION por incumplimiento del contrato de promesa sobre inmueble suscrito por el promitente vendedor el señor RAFAEL JOSE OTERO VERGARA CC No. 15.035.594 y el promitente comprador el CENTRO INTERNACIONAL DE BIOTECNOLOGIA REPRODUCTIVA- CIBRE.- NIT 830.132.558-5, con relación al inmueble identificado con la matrícula

Inmobiliaria No. 140-58849 y cedula catastral No. 00-01- 0050-0071-000, ubicado en el corregimiento de PATIO BONITO, jurisdicción de Montería, conocido como HACIENDA TAMPA, suscrito el día 18 de febrero de 2019.

TERCERO: ORDENAR al demandado CENTRO INTERNACIONAL DE BIOTECNOLOGIA REPRODUCTIVA- CIBRE.- NIT 830.132.558-5 que PAGUE al demandante, señor RAFAEL JOSE OTERO VERGARA CC No. 15.035.594, a título de restituciones mutuas, en el lapso de treinta (30) días contados a partir del día siguiente a la ejecutoria de esta decisión, la suma de \$3.179.870.779 (tres mil ciento setenta y nueve millones ochocientos setenta mil novecientos cuarenta pesos)

CUARTO: ORDENAR al demandado CENTRO INTERNACIONAL DE BIOTECNOLOGIA REPRODUCTIVA- CIBRE.- NIT 830.132.558-5 A QUE PAGUE a la parte demandante señor RAFAEL JOSE OTERO VERGARA CC No. 15.035.594, a título de CLAUSULA PENAL en el lapso de treinta (30) días contados a partir del día siguiente a la ejecutoria de esta decisión, la suma de Trescientos Ochenta y Dos Millones de Pesos (\$382.000.000.oo.)

QUINTO: ORDENAR al demandante señor RAFAEL JOSE OTERO VERGARA CC No. 15.035.594, que HAGA ENTREGA MATERIAL al demandado, CENTRO INTERNACIONAL DE BIOTECNOLOGIA REPRODUCTIVA- CIBRE.- NIT 830.132.558-5 a título de restituciones mutuas, el inmueble identificado con la matrícula Inmobiliaria No. 140-58849 y cedula catastral No. 00-01- 0050-0071-000, ubicado en el corregimiento de PATIO BONITO, jurisdicción de Montería, conocido como HACIENDA TAMPA, en el lapso de treinta (30) días contados a partir del siguiente a la ejecutoria de esta decisión.

SEXTO: Sin Lugar a condena al pago de indemnización, frutos civiles y mejoras solicitados por lo expuesto en la parte motiva”

Para negar, el pago de indemnizaciones, frutos civiles y mejoras solicitadas, señaló en su ratio decidendi lo siguiente:

"DEL DICTAMEN PERICIAL PARA TASAR LOS PERJUICIOS Y MEJORAS

En relación al Dictamen Pericial de tasación de Perjuicios ocasionados por el demandado practicado por Perito experto OSWALDO ALFONSO FORTICH GUTIERREZ, este despacho lo desestimaré por las siguientes razones: Al rendir interrogatorio acerca de los métodos y actividades encaminadas a la realización del dictamen pericial, el perito se mostró vacilante, inseguro y confuso. De otro lado cuando se le preguntó con relación a si había visitado el inmueble objeto de este proceso con la finalidad de constatar la realización de las mejoras y

adecuaciones consignadas en los contratos anexados al dictamen pericial, manifestó que no realizó visita alguna al Inmueble y que su labor se limitó a la revisión y estudios de los documentos entregados por la parte demandante sin verificarlos directamente en el campo. Lo cual nos ofrece un panorama limitado en cuanto a dar fe sobre la efectiva realización de los trabajos consignados en los contratos presentados.

También resultó parcializado en razón a que no realizó un estudio acerca de las ganancias, rendimientos, frutos y / o beneficios obtenidos por la parte demandante de la tenencia material del inmueble. Asegurando que No lo habían explotado sin siquiera haber realizado una visita de campo al terreno para constatar tales afirmaciones. Observa esta operadora una total violación a las normas procesales aplicables a los dictámenes periciales, a saber, el artículo 226 CGP: "Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones."

Artículo 235 CGP: "El perito desempeñará su labor con objetividad e imparcialidad, y deberá tener en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes." Por todo lo anterior, en aplicación de las reglas establecidas en el artículo 232 del CGP: "El juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso." Este despacho Desestimaré el dictamen pericial para tasación de los perjuicios.

EN CUANTO A LAS MEJORAS Y EL DERECHO DE RETENCION DEPRECADO En consecuencia, de lo anterior, las mejoras y adecuaciones contenidas en los contratos aportados al proceso, no serán tenidas por probadas con la simple presentación de tales contratos, como quiera que se requieren evidencias de la efectiva ejecución de los mismos en el inmueble objeto de tales mejoras. De igual manera no hay soportes contables tales como recibos de caja, facturas de compra de materiales o contratos para el suministro de los mismos que reafirmen la erogación de tales gastos. Por lo anterior no se tendrán por probadas las mejoras y adecuaciones presentadas por la parte demandante y de igual manera se despachará de manera desfavorable las solicitudes al derecho de retención por cuanto no se encuentran probadas las mejoras realizadas ni el valor de las mismas"

III. RECURSO DE APELACIÓN

En lo estrictamente sustancial, la parte demandante muestra su inconformismo en referencia a la negación por parte del juzgador de primer grado respecto del derecho de retención en referencia a la tenencia del bien inmueble del cual de pretendía su venta, lo anterior por cuanto, señala que, aquel derecho que le asiste podrá asegurar en cierto modo la condena impuesta por las restituciones mutuas señaladas por la Juzgadora.

IV. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

El apoderado judicial de la demandante, solo realizó reparos frente a la sentencia en lo que le perjudica, esto es, en la negativa a las pretensiones correspondientes al reconocimiento de mejoras y derecho de retención sobre el bien inmueble de la referencia, más exactamente al derecho de retención que le asiste, la cual el despacho se permitirá transcribir para un mejor proveer.

"Con el mayor respeto, procedo a efectuar ante ustedes la sustentación del recurso de apelación, en los siguientes términos: Orbita la presente censura únicamente en cuanto lo decidido por el a quo, en el punto séptimo de la parte resolutive del fallo atacado, al resultar denegado el derecho de retención pretendido en la demanda.

Observemos: "SEPTIMO: Sin lugar a Derecho de retención por lo expuesto en la parte motiva".

(...)

Sea lo primero señalar, que la aniquilación de un acto o contrato, según el artículo 1746 del Código Civil, tiene como efecto, por regla general, retrotraer las cosas al mismo estado anterior a su celebración, como si nunca hubiese existido, surtiendo, por lo tanto, efectos ex tunc, preparatorio, exoneradas del cumplimiento del deber de prestación de celebrar el contrato prometido. Ahora, si mediante la promesa de compraventa fue entregada de manera clara, expresa e inequívoca la posesión, la nulidad del precontrato trae consigo su mutación en tenencia o nomine alieno, cuando el poseedor solicita el derecho de retención y le es reconocido, porque como lo tiene sentado desde antiguo la Corte Suprema de Justicia en Sentencia de 27 de octubre de 1938 (XLVII-316) "(...) derecho de retención implica que el dominio de lo retenido corresponde al dueño del suelo, deudor personal del valor de las mejoras, a quien la ley obliga a pagarlas".

De otra parte, en torno al derecho de retención esa misma corporación en la decisión aludida, indicó: "Se trató, pues, sin ningún género de duda, de una motivación cortísima, pues mucho es lo que se ha dicho en torno al derecho de retención en punto a su extensión, atributo y efecto frente al deudor y a los

acreedores de éste, llegándose incluso a considerar que se trata de un verdadero derecho real, como para definir el asunto con extrema simpleza.

De modo de afirmar (sic) que la controversia impone un mayor análisis, rebatiendo lo que doctrina y jurisprudencia han determinado sobre el particular. No es el de autoridad el criterio más aconsejable para zanjar discusiones de tanto calado, pues requiérese de una alta dosis argumentativa, por supuesto que las decisiones jurisdiccionales exigen una motivación que trascienda la íntima convicción de quien las emite. No basta creer, lo ideal es convencer”.

En ese sentido, podrá el retenedor, por consiguiente, ejercer su facultad de persecución, dando inicio a la ejecución individual de su acreencia –prius in tempore prius in re-, o hacer valer su preferencia, dentro de la ejecución universal de los bienes del deudor, respetando las ventajas que preceden a la suya y la igualdad de condiciones que podrían acompañar a su prelación, “par condicio creditorum”, artículos 2488, 2490 y 2491 C. C. Ley 222 de 1995. Es que por principio todos los acreedores, en igualdad de condiciones, pueden exigir la ejecución del patrimonio de su deudor, fundados en que todo aquel que contrae obligaciones queda obligado a su cumplimiento voluntario o a soportar su recaudo coactivo, de ser esto necesario, al margen del número de acreencias, del importe y de la calidad de las mismas, artículo 2488 C.C.; pero la igualdad inicial se quiebra a favor del que primero consigue el desapoderamiento de la cosa raíz o mueble por autoridad de la justicia, para proceder a su venta forzada y a la satisfacción individual de su crédito.

Situación ésta en la que a los otros acreedores no les queda sino perseguir otro bien del deudor, presente o futuro, o, de no ser esto posible o de ser incierto, promover un reparto equivalente entre los acreedores en igualdad de condiciones –par conditio omniun creditorum-, y de contera suspender las ejecuciones en curso. Ahora, el artículo 1548 del Código Civil previene sobre los efectos contra terceros de la resolución envuelta en los contratos bilaterales inmuebles, en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, siempre que la condición conste en título inscrito, además, de los artículos 785, 789, 790 y 791 del Código Civil se desprende que una situación real no podrá hacerse valer con antelación a su inscripción.

Al tenor de lo dispuesto en los artículos 1880 y 1882 del Código Civil, del contrato de compraventa se desprende la obligación de transferir el bien, de modo que si el vendedor retarda o incumple con la entrega o tradición el comprador, a su arbitrio, podrá perseverar en el contrato o desistir de él, en ambos casos con derecho a ser indemnizado de los perjuicios causados, atendiendo a las reglas generales. De modo que obtenida la resolución del contrato, por el comprador cumplido o presto a cumplir, lo que sigue toca con volver las cosas a su estado

inicial, juegan entonces las prestaciones mutuas, previstas en el Capítulo XII del Título XII del Libro Segundo de la misma codificación, y el derecho de retener la cosa que se está obligado a entregar, hasta que el deudor pague lo que adeuda o garantice el pago (artículos 970, 971 y 2417 C.C.).

Vistas así las cosas, con la decisión del fallador de primer grado al ordenar las restituciones mutuas, debiendo la parte demandante restituir el inmueble objeto del proceso, y a su vez, negarle el derecho de retención sobre dicho bien inmueble deja totalmente desamparado el derecho que tiene la parte actora para obtener el cumplimiento de las condenas impuestas a la demandada en la cuestionada sentencia, echando de menos el fallador de instancia un pronunciamiento de mayor análisis, que comprenda lo mucho "que se ha dicho en torno al derecho de retención en punto a su extensión, atributos y efectos frente al deudor y los acreedores de este, llegándose incluso a considerar que se trata de un verdadero derecho real, como para definir el asunto con extrema simpleza".

Además, yerra al afirmar que el hecho de no haberse comprobado las mejoras realizadas por la parte demandante en el inmueble, trae como consecuencia que no se le autorice el derecho de retención, que como ya se anotó está más que sustentado por las normas que rigen el asunto, de igual forma por la jurisprudencia traída a colación, incluso, de las mismas consideraciones y condenas contenidas en la sentencia recurrida parcialmente, se advierte, que es de extrema e imperante necesidad otorgar ese derecho a la parte demandante para que no resulte eventualmente ilusoria el cumplimiento de la decisión judicial.

V. LA PARTE NO APELANTE

Guardó silencio en esta instancia.

VI. CONSIDERACIONES

Los denominados presupuestos procesales que acuñó Von Bülow en 1.868 dentro de su Teoría de la Relación Jurídica, y refinó para Colombia la Corte Suprema de Justicia desde 1.936 a 1.968, se encuentran cabalmente reunidos. Asimismo, tras la revisión del discurrir procesal por esta Judicatura, no se encuentra configurada causa de nulidad procedimental alguna que obligue retrotraer lo actuado o, conforme al deber oficioso de legalidad, rehacer una actuación o acto procesal ya efectuado, de manera que resulta viable proferir la decisión de fondo que amerita el caso.

En este evento, como se destacó en el aparte de antecedentes del presente fallo, se tiene que el accionante acudió a la jurisdicción, a fin de que se declare, a título de pretensión principal, el incumplimiento del demandado, del contrato promesa de compraventa celebrado entre las partes, y como consecuencia de ello, se condene cumplimiento o su resolución; así igualmente, se ordene a ese extremo procesal, el pago de las sumas allí detalladas a modo de perjuicios, clausula penal y **mejoras realizadas** en el predio cuyo venta no pudo finalizarse por el incumplimiento de la pasiva, identificado bajo matrícula Inmobiliaria No. 140-58849 y cedula catastral No. 00-01- 0050-0071-00, con la consecencial, **retención** del inmueble antes citado.

En primer punto, debe advertirse claro, que el pago de mejoras y expensas fue desestimado en razón de que el demandante en las etapas procesales que concernía, no apuró actividad alguna tendiente a su reconocimiento, dado que, a pesar de ser invocadas, estuvieron lejos de ser acreditadas, y que, en referencia a lo establecido por el fallador *a quo*, no hubo ningún tipo de reclamo, la apelación únicamente esgrime inconformidad frente a que, en su criterio, le asiste derecho de retención del bien inmueble en múltiples ocasiones citado.

Es por ello, que la sentencia que aquí se suscribe, única y exclusivamente deberá establecer, si en efecto, le asiste razón al apelante, respecto al derecho de retención del bien inmueble "HACIENDA TAMPA" hasta que se efectúe el pago de las obligaciones dinerarias que se establecieron en la resolutive de la decisión primigenia.

El derecho de retención, se establece en virtud, de lo contemplado en el artículo 970 del Código Civil, corresponde a una facultad de la que puede hacer uso exclusivo el extremo demandado como estrategia de defensa, a efectos que, de resultar vencido en el juicio, se le garantice la satisfacción de la acreencia derivada de las mejoras plantadas en el predio como poseedor de buena fe.

De entrada, debe advertirse que, no existe fundamento para autorizar el ejercicio del derecho de retención, pues tal prerrogativa «*se reconoce a quien es vencido en juicio y tiene a su favor un valor por expensas y mejoras*», hipótesis que aquí no se verificó, pues el fallo de manera expresa dejó sentado que no procedían frutos ni mejoras, en particular por cuanto respecto de esas expensas,- se anotó-, no hubo actividad probatoria concreta, que permitan inferir su existencia.

Es así, entonces que, para este punto se advierte que la norma sustancial señala como **consecuencia** de la condena de frutos, mejoras y expensas, solicite el derecho de retención del bien que se debe restituir como medio de obligar a la persona a quien pertenece a pagar al detentador de la cosa la deuda nacida con

ocasión de la misma cosa, sin embargo, este derecho surge, **única y exclusivamente**, -como ya se advirtió-, cuando existe condena por dichos rubros, *ergo*, forzoso resulta concluir, que al no haber condena por dicho rubro, no nace el derecho a retener.

El apelante, utiliza como argumentación, que la finalidad de mantener el predio que se prometió en venta en posesión del demandante es "*para que no resulte eventualmente ilusoria el cumplimiento de la decisión judicial*", sin que dicha exigencia tenga un sustento legal, porque como bien estimó el juzgador de instancia, con la resolución contractual, deviene imperante las restituciones mutuas, en cuanto, las cosas deberán regresar al *statu quo ante*, dicho de otra forma, como si nunca se hubiese realizado la convención primaria, ello sin perjuicio a lo que se reclame por indemnización de perjuicios al contratante incumplido.

Respecto a lo anterior, trae a colación esta judicatura, lo señalado por la Corte Suprema de Justicia, en referencia a la interpretación restrictiva que deba hacerse del derecho de retención, y así lo establece:

«Es pertinente recordar que el derecho de retención, por cuanto **envuelve una forma excepcional de hacerse justicia**, es de **interpretación restringida**, como así por cierto emana del artículo 2417, inciso 2º, del Código Civil, bajo cuyo tenor no puede retenerse «una cosa del deudor en seguridad de la deuda, sin su consentimiento; excepto en los casos que las leyes expresamente designan»; norma que ha servido de base a la jurisprudencia inveterada la Corte en cuanto a que por ese **carácter extraordinario**, el ejercicio de ese atributo tan sólo procede en los eventos expresamente señalados en las normas positivas, **sin que puede abrirse paso a aplicaciones analógicas o generalizadas** .» AC030-2018 –se resalta fuera del texto-

Es así entonces, que, para el pago de lo ordenado, existen herramientas procesales para la exigencia de su obligación, en caso de renuencia, bajo las previsiones establecidas en el artículo 306 del Código General del Proceso que establece, "*Cuando la sentencia condene al pago de una suma de dinero, a la entrega de cosas muebles que no hayan sido secuestradas en el mismo proceso, o al cumplimiento de una obligación de hacer, el acreedor, sin necesidad de formular demanda, deberá solicitar la ejecución con base en la sentencia, ante el juez del conocimiento, para que se adelante el proceso ejecutivo a continuación y dentro del mismo expediente en que fue dictada.*

Formulada la solicitud el juez librará mandamiento ejecutivo de acuerdo con lo señalado en la parte resolutive de la sentencia y, de ser el caso, por las costas

aprobadas, sin que sea necesario, para iniciar la ejecución, esperar a que se surta el trámite anterior.

Si la solicitud de la ejecución se formula dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, o a la notificación del auto de obediencia a lo resuelto por el superior, según fuere el caso, el mandamiento ejecutivo se notificará por estado. De ser formulada con posterioridad, la notificación del mandamiento ejecutivo al ejecutado deberá realizarse personalmente.”

Puestas de esta manera las cosas, no le queda alternativa diferente a este juzgador que, **confirmar**, la sentencia apelada, teniendo en cuenta la motivación de la presente providencia, insistiendo que aquel, fue el único punto de reparo.

VII. COSTAS

Sin costas en esta instancia por no encontrarse causadas, teniendo en cuenta que la parte demandada guardó silencio.

VIII. RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de origen y fecha reseñado en el preámbulo de esta providencia, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: SIN COSTAS en esta instancia, según la motiva.

TERCERO: OPORTUNAMENTE vuelvan las diligencias al despacho para proveer.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE LOS MAGISTRADOS


CARMELO DEL CRISTO RUIZ VILLADIEGO
Magistrado


RAFAEL MORA ROJAS

Magistrado


CRUZ ANTONIO YÁÑEZ ARRIETA
Magistrado

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA



SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA - LABORAL

Magistrado Sustanciador

CARMELO DEL CRISTO RUÍZ VILLADIEGO

PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL.

Expediente N° 23-660-31-03-001-2020-00103-01 Folio 365-22

ACTA N° 92

Montería, tres (3) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Corresponde a la sala resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de fecha primero (1º) de septiembre de 2022, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Sahagún, Córdoba, dentro del proceso **VERBAL DE RESOLUCION DE COMPRAVENTA** promovido por la ciudadana **CARMEN DEL ROSARIO RAMOS MORENO** contra la sociedad comercial **MR ASOCIADOS S.A.S** y el ciudadano **JUAN DAVID GÓMEZ RAMÍREZ**.

I. ANTECEDENTES

I.I. PRETENSIONES.

La parte demandante solicita como pretensiones las siguientes:

Que se declare la resolución del contrato de compraventa vertido en la escritura pública No 1681 de fecha 04 de octubre de 2017, emanada de la notaría única de Cereté.

Que se condene a los demandados a pagar a favor de la demandante a título de indemnización por perjuicios morales y materiales la suma de \$ 1.499.094.304 (mil cuatrocientos noventa y nueve millones noventa y cuatro mil trescientos cuatro pesos)

Que se condene a los demandados a pagar a favor de la demandante los siguientes conceptos: frutos civiles y naturales la suma de \$366.600.000 (trescientos sesenta y seis millones seiscientos mil pesos); lucro cesante la suma de \$850.000.000 (ochocientos cincuenta millones de pesos); lucro cesante futuro la suma de \$282.494.304 (doscientos ochenta y dos millones cuatrocientos noventa y cuatro mil trescientos cuatro pesos).

Que se condene a pagar a los demandados a favor de la demandante los intereses corrientes sobre la suma de \$700.000.000 millones de pesos (setecientos millones de pesos).

Que se ordene a la notaría única del circuito de Cereté, cancelar la escritura pública No 1681 del 04 de octubre de 2017.

Que se ordene a la ORIP de Sahagún Córdoba, cancelar la anotación No 013 de fecha 05 de octubre de 2017.

Que se condene a los demandados en costas incluyendo las agencias en derecho.

I.II. HECHOS.

Como sustento facticos expone la parte demandante los siguientes:

Que el primero de febrero del año 2015 se suscribió promesa de compraventa entre la señora CARMEN DEL ROSARIO RAMOS MORENO como prominente vendedor y la empresa MR ASOCIADOS S.A.S como prominente comprador.

El objeto de la promesa de compraventa era la venta de un inmueble urbano ubicado en el barrio La Cruz, jurisdicción del municipio de Sahagún, distinguido con la matrícula inmobiliaria N° 148-42316. El precio de compraventa fue pactado de común acuerdo en la suma de 1.786.000.000 (mil setecientos ochenta y seis millones de pesos).

Se pactó que el pago se realizara en cuatro partes así: el primer pago de manera anticipada el día 10 de diciembre de 2014 por la suma de 446.000.000 (cuatrocientos cuarenta y seis millones de pesos), el segundo paso se realizaría el 4 de febrero de 2015 por la suma de 85.000.000 (ochenta y cinco millones de pesos), el tercer pago sería el 4 de abril de 2015 por la suma de 155.000.000 (ciento cincuenta y cinco millones de pesos) y el último pago se haría en un plazo de dos años contados a partir del 4 de abril de 2015 y sería por un valor de 1.100.000.000 (mil cien millones de pesos) y sobre cuyo valor se pagaría un interés del 1.5% mensual mes vencido.

En la cláusula quinta de la promesa de compraventa las partes acordaron una penalidad monetaria que debía cancelar quien incumpliera el contrato, la penalidad tenía un valor de 200.000.000 (doscientos millones de pesos).

Que a la fecha de presentación de la demanda el comprador había cancelado un total de 1.086.000.000 (mil ochenta y seis millones de pesos) y adeuda la suma de \$ 700.000.000 (setecientos millones de pesos).

Manifiesta la parte demandante mediante su apoderado judicial que, por solicitud del promitente comprador se suscribió escritura de venta No 1681 de fecha 04 de octubre de 2017, a favor de un tercero el señor Juan David Gómez Ramírez.

Menciona que, a la fecha de presentación de la demanda ni el promitente comprador ni el tercero a favor del cual se transfiere el dominio del inmueble prometido en venta,

han cancelado el valor insoluto de \$700.000.000 (setecientos millones de pesos) correspondiente al saldo restante de la compraventa en referencia.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

II.I. CONTESTACIÓN DEL DEMANDADO JUAN DAVID GÓMEZ RAMÍREZ

El ciudadano Juan David Gómez Ramírez mediante apoderado judicial presenta contestación de la demanda donde manifiesta no constarle la mayoría de los hechos expuestos en la demanda.

Respecto de la existencia de la escritura de venta No 1681 de octubre 04 de 2017, afirma el apoderado del señor Juan David Gómez Ramírez en su contestación de la demanda lo siguiente: *"Es CIERTO que mi representado firmó la escritura pública de compraventa N°1681 en la Notaria única de Cereté – Córdoba, en la que se transfirió a su patrimonio el bien inmueble identificado con la matricula inmobiliaria N°148-42316 de la ORIP de SAHAGÚN. iii. Afirma mi representado que, el negocio subyacente a ese acto jurídico consistió en la DACIÓN en pago hecha por la sociedad MR ASOCIADOS del bien inmueble a su favor, a cambio de saldar una deuda existente entre ellos. No obstante, era ajeno a su conocimiento las acreencias o deudas que entre esas partes existieren, y que además no le es imputable ninguna causal de ERROR, FUERZA O DOLO que haya viciado el consentimiento de la vendedora."*

Respecto de las pretensiones se opuso a todas y cada una de ellas y como excepciones de mérito presentó las siguientes: falta de causa o razón para pedir, contrato cumplido, cobro de lo no debido, inexigibilidad de indemnización de perjuicios, falta de legitimación en la causa por pasiva, prescripción y buena fe.

II.II. DEMANDADOS MR ASOCIADOS S.A.S

Por su parte la compañía MR ASOCIADOS S.A.S, en su contestación de la demanda reconoce la existencia del contrato de promesa de compraventa de fecha 04 de febrero de 2015.

Respecto del valor insoluto que la parte demandante aduce se le adeuda, manifiesta lo siguiente: *"No es cierto, toda vez que el precio acordado fue atendido en su totalidad mediante los dineros entregados en efectivo (liquidez) y el título valor pagaré. Conforme a lo consagrado, entre otras disposiciones en el artículo 882 del Código de Comercio, "tanto es el dinero en efectivo un medio válido de PAGO, como lo es el instrumento cambiario TÍTULO VALOR PAGARÉ". Lo que resulta cierto e indiscutible es el incumplimiento de la relación contractual de MUTUO A INTERÉS surgida de la negociación. Valga precisar para mayor claridad de lo expuesto, en*

cuanto al DEBIDO CUMPLIMIENTO de la promesa de compraventa, que el saldo de la obligación derivada de la relación contractual "MUTUO A INTERÉS" por valor de \$700'000.000 amparado con su respectivo título-valor pagaré, está siendo cobrado mediante proceso ejecutivo ACCIONADO por la aquí demandante Carmen del Rosario Ramos Moreno (radicado 2018-00018 que cursa en esta misma Unidad Judicial - juzgado civil del circuito de Sahagún), el mismo que por la orden del mandamiento de pago dio lugar al embargo de varios de los inmuebles del señor José Miguel Ramírez Gómez. [ver anexos folios de matrículas inmobiliarias N° 143-41717, 143-41718 y 143-68154]" (...)

En ese mismo sentido manifiesta no ser ciertos los hechos sextos, séptimo, octavo y noveno, consignados por la actora en la demanda. Respecto de las pretensiones se opuso a todas y cada una de ellas, para ello propuso como excepciones de mérito las siguientes: *"Ausencia del Derecho de la Condición Resolutoria por renuncia expresa en Escritura Pública; Excepción de Pago Total de la Obligación; Cosa Juzgada; Inexigibilidad de la obligación respecto de la Cláusula Penal y obligación principal (art. 1594 Código Civil.); Enriquecimiento sin Causa; Inexistencia del Derecho de Acción por Agotamiento de su uso; Exceso e Indebido pago de Intereses en Contrato Civil; Innominada."*

III. SENTENCIA APELADA

El juez de primera instancia, en sentencia de 1 de septiembre de dos mil veintidós resolvió (i) declarar probadas las excepciones de mérito, falta de causa o razón para pedir, contrato cumplido, ausencia de la condición resolutoria por renuncia expresa, inexigibilidad de indemnización de perjuicios, propuestas por los demandados (ii) levantar las medidas cautelares que se hubiesen decretado en el asunto, (iii) condenar en costas a la parte demandante, incluyéndose el 3% de lo pedido en el asunto. Para tomar la decisión de fondo el despacho de primer grado tuvo como consideraciones las que se sintetizan a continuación:

Luego de realizar una exposición sobre los presupuestos sustanciales en materia de resolución contractual, indica el despacho de origen que, en el litigio se pretende determinar si es procedente la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito ente la demandante y la empresa MR ASOSCIADOS S.AS y como consecuencia de ello, la resolución de la compraventa suscrito, entre la demandante y el señor JUAN DAVID GOMEZ RAMIREZ, mediante escritura pública número 1681 de fecha 04 de octubre de 2017.

Manifiesta que, se pasa a estudiar si se dan los presupuestos exigidos en el artículo 1611 del código civil para que salga adelante la resolución del contrato de compraventa celebrado tanto con la demandante y la demandada empresa MR ASOCIADOS S.A.S, como con el demandado JUAN DAVID GOMEZ RAMIREZ.

Considera que, el primero de los presupuestos es que la promesa conste por escrito, en este caso se avala a través de la promesa de compraventa suscrita por las partes y la escritura pública; el segundo presupuesto hace referencia a que para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario que sea legalmente capaz, que consienta en dicho acto o declaración y que su consentimiento no adolezca de vicios, que recaiga sobre un objeto lícito que tenga una causa lícita. Presupuesto que también se cumple puesto que las partes son capaces legalmente, consintieron el acto carente de vicio y el contrato goza de licitud.

Continúa expresando que, el tercer presupuesto es el referente al plazo o época en que se realizaría el contrato, este requisito también se cumple pues se infiere por la cláusula en la cual se estipula que la transferencia plena del dominio se llevaría a cabo el día 08/04/2015.

En base a lo anterior el juez procede a analizar si hay lugar o no a la declaratoria de la resolución del contrato de compraventa. Dejando claro que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria por incumplimiento de cualquiera de las partes contratantes, tomando en cuenta las pruebas allegadas al plenario se concluye que no se cumplen con los requisitos para acceder a la resolución del contrato.

Para el A quo, si bien tanto la señora CARMEN DEL ROSARIO RAMOS MORENO como la empresa MR ASOCIADOS S.A.S acordaron solemnizar escritura pública el ocho de abril de 2015, pactaron precio y entrega material del bien inmueble; sin embargo los hechos no ocurrieron de la forma pactada, en todo caso existió mutuo incumplimiento de las partes, pues el prominente comprador no canceló la totalidad de lo acordado al momento de la suscripción de la escritura pública, y el prominente vendedor no suscribió la escritura pública en el momento pactado.

Para aquella judicatura, sin embargo este incumplimiento fue subsanado por las partes al suscribir la escritura pública el cuatro de octubre de 2017 en la notaría única de Cerete, si bien la demandante suscribió este a nombre de un tercero queda claro que lo hizo de conformidad con la promesa de venta suscrita entre ella y la empresa MR ASOCIADOS S.A.S, de esta manera, el objeto principal y esencial del contrato de promesa de compraventa fue cumplido por las partes, por tanto el comprador como el vendedor renunciaron a cualquier condición resolutoria derivada del contrato de compraventa.

Con respecto al monto que la demandada alega que todavía se le adeuda como saldo del precio del inmueble prometido en venta la suma de \$700.000.000 (setecientos millones de pesos), el fallador de primer grado considera que, se suscribió un pagare el cual está siendo ejecutado, y dicho pagare garantiza el resto de la obligación que se convino en la promesa primigenia del señor JOSE MIGUEL RAMIREZ con la parte

demandante. Si bien el plazo para pagar dicho pagare se encuentra vencido, por eso la demandante ejerció acción ejecutiva con el fin de hacerlo exigible y recobrar la deuda con los respectivos intereses, esto no acredita el incumplimiento de compraventa y mucho menos el de la promesa de compraventa.

IV. RECURSO DE APELACIÓN

El apoderado judicial de la parte demandante sustentó el recurso de apelación contra los numerales primero, segundo, tercero, cuarto y quinto de la sentencia dictada en audiencia de fecha primero (1) de septiembre de 2022.

Expone el apelante como reparos concretos contra la sentencia los que a continuación se transcriben:

"Exceso de ritualidad manifiesta, es claro que el señor JOSE MIGUEL RAMIREZ, en su interrogatorio acepta haber incumplido claramente el contrato de compraventa por no haber pagado el precio en su totalidad, también es claro que al realizar la cláusula segunda del contrato de compraventa, se ve entre luces que el citado pagare se refiere a respaldar unos intereses que fueron pactados dentro de esa cláusula, de la promesa de compraventa.

El honorable despacho a través sentencia de fecha 01 septiembre del 2022, manifiesta que los hechos motivo de esta demanda no concurren los requisitos para acceder a la resolución del contrato y la promesa de venta y que por tal razón es infundado que los demandados respondan.

Así mismo sustenta su decisión de conformidad con lo señalado en los Artículos 1546 y 1602 del Código de Civil, el contrato de compraventa lleva implícita la condición resolutoria, por lo que el incumplimiento de una de las partes de sus obligaciones da derecho a la otra a solicitar la resolución del contrato bajo los siguientes presupuesto: "(a) que se trate de un contrato bilateral válido, (b) que quien promueva la acción haya cumplido con sus obligaciones o haya estado dispuesta a cumplirlas y (c) que el otro contratante haya incumplido las obligaciones que le corresponden", reafirmando que por tal motivo exonero a los demandados.

Por otra parte es importante señalar que por exceso de ritualidad manifiesta teniendo en cuenta que se encuentra probado que efectivamente el demandado incumplió la promesa de compraventa y que además es entendido que dispuso poner los bienes en cabeza de terceros como se encuentra probado dentro del proceso quedando la demandante totalmente inerte sin poder hacer uso de su derecho de cobrar los dineros adeudados y que en el interrogatorio fue claramente aceptado por el demandado MIGUEL RAMIREZ, quien manifiesta que no tiene con que pagar y es claro que a través de una

jugada jurídica mal intencionada se ha enriquecido sin justa causa a su favor y correlativamente empobrecido aún más a la demandante."

Haciendo cita de la sentencia T-264 de 2009, trae a colación lo que jurisprudencialmente se ha concebido como exceso ritual manifiesto, en este mismo punto disiente de la consideración que tuvo el fallador de primer grado, en cuanto a que tuvo en cuenta la existencia de un proceso ejecutivo donde se ejecuta un título valor suscrito con ocasión al contrato objeto de la presente litis, respecto a ello expone los presupuestos del fenómeno de la cosa juzgada, indicando sobre ello que dentro de la presente no se configura dicha excepción, por ser distintas las pretensiones de uno y otro proceso.

El segundo reparo es por haberse condenado en costas a la parte demandante, ya que esta cuenta con amparo de pobreza concedido en auto de fecha 26 de enero de 2021 por el Juzgado Civil Del Circuito De Sahagún.

Por lo anterior solicita se revoque la sentencia de primera instancia y como consecuencia de ello se declare la resolución del contrato de compraventa vertido en la escritura pública N°1681, condenar a los demandados a pago de los perjuicios materiales en la modalidad de lucro cesante y futuro a favor de la demandante.

V. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO EN SEGUNDA INSTANCIA.

El extremo apelante mediante su apoderado judicial estando dentro del término de traslado, el día 03 de noviembre de 2022 presentó la sustentación del recurso en segunda instancia, en donde manifiesta en síntesis que, no existe incumplimiento mutuo como se determinó en la sentencia apelada, ya que según su criterio la demandante cumplió con su obligación contractual al suscribir la escritura pública No 1681 del 04 de octubre de 2017.

VI. ALEGATOS DE LA PARTE NO APELANTE

La parte no apelante estando dentro del término de traslado concedido, presentó el día 15 de noviembre de 2022, su réplica respecto del recurso de apelación, donde manifestó:

(...) "Con estos fundamentos, es claro que el contrato de compraventa protocolizado en la escritura pública N°1681 del 04 de octubre de 2017 goza de plena existencia, validez y eficacia, pues en él se definió con pertinencia, el bien objeto de la tradición, y el precio que como contraprestación se daría. La suscripción del contrato de venta entre la demandante y el señor JUAN DAVID GOMEZ RAMIREZ concretizó, materializó y puso a fin a las disposiciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa del 04 de febrero de

2015, toda vez que, además de cumplir con el fin jurídico para el que fue concebida, incluso si se permitiera su coexistencia con el contrato de venta, no gozaría con la facultad de alterarlo, en el entendido de no cumplir con las formalidades legales para ese propósito, de allí que no se muestre idóneo como fuente de obligaciones.

Es de tajo que se pueden descartar las aspiraciones de la parte activa desde la estructuración misma de la acción de incumplimiento contractual, ya que, efectivamente ambos contratos, los traídos a juicio, cumplieron con las prestaciones que ellos contenían; el de promesa, la de obligar a las partes a realizar el contrato de venta, y este último el de traditar el bien inmueble.

Alegar, como lo hace la demandante, la resolución del contrato definitivo con base al incumplimiento del contrato preparatorio, no tiene ningún asidero jurídico, debido a que para el momento que lo hace, ya el mismo se encontraba extinguido y no predicaba ninguna eficacia obligacional. Si su objetivo era revelar una voluntad diferente a la públicamente declarada, debió acudir a una acción de simulación y no a la de incumplimiento contractual. Además, si la real intención de la demandante era recibir una suma superior a la consignada en el contrato de compraventa definitivo, en el que expresamente declaró recibir un monto a entera satisfacción, que coincidiera con lo que previamente plasmó en la promesa de compraventa, debió prever con anticipación a la suscripción de aquel, otro mecanismo jurídico para garantizarse el pago.

Hablar, como lo hace la parte activa, de un exceso de ritualidad del fallo de primera instancia, no constituye un argumento válido y de peso para socavar la valoración jurídica del señor Juez, quien Página 4 de 4 aplicó los fundamentos sustanciales de cada figura contractual sin que eso transgrediera la realidad o verdad material de ambos.

En ese orden de ideas Honorables Magistrados, y teniendo de presente las consideraciones esbozadas, solicito se sostenga incólume la sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Sahagún – Córdoba, en el que se declararon probadas las excepciones de mérito denominadas FALTA DE CAUSA O RAZÓN PARA PEDIR, CONTRATO CUMPLIDO, INEXIGIBILIDAD DE INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS Y AUSENCIA DEL DERECHO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA POR RENUNCIA EXPRESA EN ESCRITURA PÚBLICA, y se condenó en costas a la parte demandante por valor del (3%) de las pretensiones.”

VII. CONSIDERACIONES

VII.I. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Con el fin de respetar el principio de la doble instancia procederemos a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, bajo los enunciados normativos de los arts. 320, 321, 322 y 323 del C.G.P; siguiendo el mandato de la ley procesal nos limitaremos a los reparos hechos por el apelante.

VII.II. CONSIDERACIONES PREVIAS

Según lo establecido en el artículo 1849 del C.C *"La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio."*; en términos similares el artículo 905 del Código de Comercio, menciona: *"La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio (...)"*

Como contrato que es, la compraventa requiere esencialmente un acuerdo de voluntades entre las partes contratantes. Ese acuerdo de voluntades debe versar, ante todo, sobre dos prestaciones recíprocas, esenciales a ese contrato, y sin las cuales o no puede subsistir como compraventa, o degenera en otro contrato distinto. Tales prestaciones son: para una de las partes, que se llama el vendedor, la obligación de dar a la otra una cosa; para la otra parte, que se llama el comprador, la obligación de pagar en dinero la cosa que recibe, es decir, el precio de esta. (De Los Principales Contratos Civiles-Cesar Gómez Estrada-Editorial Temis-Tercera Edición 1996, p. 3)

De acuerdo con lo anterior, se tiene como regla general que, la compraventa como contrato se reputa perfecto cuando las partes han convenido en la cosa y el precio, sin embargo, existe una situación especial en tratándose del contrato de compraventa de bienes raíces o inmuebles, que solo se perfecciona con la solemnidad de la escritura pública como lo dispone el artículo 1857 del C.C donde se menciona que *"(...) La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública(...)"*, es decir, que según el presente postulado normativo no existirá jurídicamente el contrato de compraventa de bienes inmuebles o raíces mientras no sean elevados a escritura pública.

Homologándose aquí los conceptos bien inmueble y bien raíz, con fundamento en el artículo 656 del C.C, que reza: *"Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles (...)"*. Dejando así sentado que para efectos del derecho civil el concepto de bien inmueble y bien raíz tiene la misma significación.

Por su parte la promesa de compraventa es una figura convencional que surge preliminar al contrato de compraventa, figura que se encuentra estipulada en el artículo 89 de la longeva ley 153 de 1887, el cual fija los requisitos para su existencia jurídica. Respecto de tal figura jurídica la Corte Suprema de Justicia mediante la sentencia SC5690-2018, ha dicho:

"En otras palabras, la promesa es instrumento para llegar al contrato ulterior y aunque ambos se enmarcan en un mismo escenario negocial, lo cierto es que cada uno es autónomo, independiente y juega un papel diferente en el desarrollo del vínculo.

Por consiguiente, uno y otro compromiso presentan características distintas, pues mientras la promesa de contrato tiene una vigencia transitoria, la del negocio futuro es de vocación definitiva".

Dentro de aquella misma providencia, la Sala Civil de la Corte Suprema cita aparta de la SC 7 mar. 2008, exp.: 2001 06915 01, así:

La Sala, en sentencia SC 7 mar. 2008, exp.: 2001 06915 01, tuvo la oportunidad de referirse a este tema, en los siguientes términos:

«La promesa comporta un verdadero contrato, o sea, un acuerdo dispositivo de intereses celebrado por dos o más sujetos para regular sus relaciones. Sentado lo anterior, es preciso aclarar la singularidad o especificidad estructural y funcional del contrato preliminar respecto del contrato definitivo prometido. Para comprender la relevancia de esta dicotomía, entre las peculiaridades más destacadas pueden señalarse las inherentes a la naturaleza, estructura, elementos, forma, función y efectos, de suyo diferente para cada contrato, conforme a su disciplina concreta e individualizada.

En tal sentido, la naturaleza del contrato preliminar es eminentemente transitoria, antecedente, preparatoria e instrumental del definitivo y en su estructura genética constitutiva, ex artículo 1611 del Código Civil, es menester, esencialia negotia, determinar el contrato prometido y la época de su celebración con sujeción al ordenamiento o al título obligatorio o ambos (arts. 1517 y 1518 C.C.).

Desatado lo anterior, debe advertirse la diferencia entre la compraventa como contrato final y la promesa de compraventa como contrato preliminar, esto para efectos de determinar que de ambos es posible perseguir su resolución, por el incumplimiento de las obligaciones en ellos contraídas, ya sean de origen legal o convencional. Existiendo una diferencia de fase entre la promesa de compraventa como forma de asegurar la realización de un negocio jurídico posterior, y la compraventa como forma de materializar un negocio jurídico, ya sea espontáneo o previsto, donde ambos pueden concurrir en un mismo escenario jurídico.

Sobre la finalidad que se persigue mediante la declaratoria de la resolución contractual, se ha dicho por parte de la Corte Suprema de Justicia que, *“El efecto propio de la declaración de resolución del contrato es regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que –en términos generales– surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación. Y, para el caso específico de la condición resolutoria tácita del contrato de compraventa, las contempladas en los artículos pertinentes que rigen tal materia.”* (CSJ SC11287-2016)

VII.III. CASO CONCRETO

Corresponde en este punto resolver los problemas jurídicos planteados con antelación, donde como primera medida corresponde, **i) Determinar si dentro del presente asunto se configuran los presupuestos para declarar la resolución del contrato de compraventa materializado mediante la escritura pública 1681 de 04 de octubre de 2017.**

Sea lo primero, señalar que, los reparos frente al incumplimiento de la promesa de compraventa no cuentan con vocación de éxito alguna, se advierte desde el libelo inaugural, las pretensiones van encaminadas a la resolución del **contrato de compraventa**, luego no es el recurso de apelación, el escenario señalado para traer a disputa las circunstancias que dieron lugar al contrato de promesa, y ello, además de lo anterior resulta carente utilidad, teniendo en cuenta, -como se dijo ut supra-, la *promesa* es un contrato preliminar, *ergo*, cualquier anomalía, incumplimiento, o retardo fue enteramente superado al momento en el que se suscribió el contrato de compraventa contenido en la *escritura pública No 1681 de fecha 04 de octubre de 2017*, del cual hoy se reclama su resolución, de tal suerte que, en otras palabras, en aquella escritura pública, quedó materializado, el contrato de promesa y con igual suerte, el contrato prometido.

Por otro lado, parte apelante plantea en su recurso, una existencia de exceso ritual manifiesto por parte del fallador de primer grado, dando a entender que en el respectivo fallo de instancia no se valoraron en debida forma los presupuestos que deben concurrir al momento de declarar la resolución contractual, por lo que se pasara a valorar si dentro del presente caso concurren los presupuestos para declarar la resolución del contrato de compraventa materializado mediante la escritura No 1681 de octubre 04 de 2017.

Para el presente se tiene que, la parte demandante mediante demanda verbal pretende la resolución de la compraventa *“vertida en la escritura pública No 1681 de fecha 04 de octubre de 2017”* mediante la cual la ciudadana Carmen del Rosario Ramos Moreno, transfiere la propiedad del inmueble con matrícula inmobiliaria No 148-42316, al señor Juan David Gómez Ramírez, por el supuesto incumplimiento de

las obligaciones contraídas mediante la promesa de compraventa suscrita el día 04 de febrero de 2015 con la sociedad MR ASOSIADOS S.A.S, donde se pactó precio, plazo y objeto para la enajenación del inmueble antes distinguido.

Desde ya advierte la sala que no tienen vocación de prosperidad el recurso impetrado por la parte demandante, esto ratificándose lo considerado por la judicatura de origen, donde manifiesta que según lo establecido en el parágrafo de la cláusula tercera del contrato de compraventa vertido mediante la escritura pública 1681, tanto el comprador como el vendedor renunciaron a cualquier condición resolutoria derivada del contrato de compraventa *"por lo que no está de más decir el contrato es ley para las partes, por lo que sin lugar a dudas se extinguió toda posibilidad tanto de pedir la resolución de la promesa de compraventa inicial como la del contrato suscrito posteriormente"* (01:14m audiencia art 373 parte segunda), y con fundamento en ello declarando probada la excepción de mérito denominada *"ausencia de la condición resolutoria por renuncia expresa"*.

Frente a lo anterior verifica la sala la existencia de la cláusula referida, donde ciertamente se observa que las partes mediante la escritura pública No 1681 de 04 de octubre de 2017, establecieron en el parágrafo de la cláusula tercera del "ACTO II" de aquel documento, lo que a continuación se transcribe: *"no obstante la forma de pago pactada, EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR renuncian a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y en general del presente contrato de compraventa y por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble."*

En este punto considera la sala que le asiste razón al A quo, al acoger la excepción de mérito denominada *"ausencia de la condición resolutoria por renuncia expresa"*, debido a que, ello deviene de la manifestación expresa de la voluntad de las partes, lo presente encuentra su fundamento en el artículo 1602 del Código Civil, el cual reza: *"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales."*

De la lectura de la norma antes citada, se interpreta que toda estipulación convencional, solo puede ser modificada por las partes mediante acuerdo posterior suscrito por las mismas, o en su defecto podrá ser desvirtuada por el advenimiento de una causa jurídica declarada judicialmente. En cuanto a la doctrina aplicable a este punto, tenemos lo dicho por el profesor Cesar Gómez Estrada, que en su obra De Los Principales Contratos Civiles-Editorial Temis-Tercera Edición 1996, p. 106, desarrollo lo siguiente:

"Por supuesto que no tratándose de derecho irrenunciable en los términos del artículo 15 del C.C, nada impide que el vendedor renuncie en cualquier momento a la condición resolutoria resultante a su favor de la forma estipulada para el pago del precio por el comprador. Cuando así ocurre, el título de

compraventa se hace firme y definitivo entre las partes, y desde luego respecto de todo futuro subadquirente, en manera que el incumplimiento del comprador no dará lugar en ningún caso a pedir la resolución de la venta. En el caso de producirse este incumplimiento, el vendedor no dispondrá sino de la acción de cumplimiento con la indemnización de perjuicios correspondiente. (...)"

Por su parte la Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia del veintitrés (23) de marzo de dos mil doce (2012)-Exp. N° 11001 31 03 042 2007 00067 01- Magistrada Ponente RUTH MARINA DÍAZ RUEDA, ha dicho:

"1.1. Ciertamente, en lo que refiere al alcance de la determinación de las partes de renunciar a la condición resolutoria, de si tal proceder responde a las previsiones legales o, contrariamente, desborda los límites fijados en ella, cumple precisar, ab initio, que a pesar de las continuas voces que atribuyen una marcada crisis en la autonomía privada alrededor de la concertación de voluntades, con miras a la obtención de bienes y servicios, resulta incontestable que esa potestad o derecho subjetivo que las leyes defieren a quienes conforman o hacen parte de una determinada comunidad, refulge decisivo en su autogobierno y, subsecuentemente, destella imprescindible al resolver el sentido que consideren apropiado a sus intereses. La concreción de potestades y la generación de obligaciones, por excelencia, deriva de los designios de cada individuo. En los siguientes términos lo plasmó la Corte:

"Como es suficientemente conocido, uno de los principios fundamentales que inspiran el Código Civil es el de la autonomía de la voluntad, conforme al cual, con las limitaciones impuestas por el orden público y por el derecho ajeno, los particulares pueden realizar actos jurídicos, con sujeción a las normas que los regulan en cuanto a su validez y eficacia, principio éste que en materia contractual alcanza expresión legislativa en el artículo 1602 del Código Civil que asigna a los contratos legalmente celebrados el carácter de ley para las partes, al punto que no pueden ser invalidados sino por su consentimiento mutuo o por causas legales" (Sent. Civ. de 17 de mayo de 1995, Exp. 4512)

Por supuesto, en desarrollo de tal prerrogativa o en ejercicio del rol asumido, su titular detenta plena disposición para optar por desligarse de uno u otro derecho; perspectiva semejante le procura la posibilidad de crear, modificar o extinguir situaciones jurídicas específicas; luego, nada obsta para explicitar su decisión en un determinado destino, con la seguridad de que la posición asumida contará, con el respaldo de la normatividad vigente; desde luego, ante cualquiera de dichas hipótesis corresponderá observar las formalidades previstas en la ley, así como respetar las salvedades que la misma prevé.

Y el contrato de compraventa, demarcado por ser bilateral y sinalagmático, no es la excepción, contrariamente, en la mayoría de las veces, condensa la

descripción expuesta en precedencia. En tal convención, quienes concurren a perfeccionarla, exteriorizan y discuten las concesiones que, de manera recíproca, han de hacerse. Los planteamientos sobre el contenido final del convenio es producto, en las múltiples ocasiones, de libres discusiones y, en definitiva, la voluntad de uno y otro negociante destila el texto al que han de sujetarse, bajo el firme convencimiento de que lo allí ajustado es ley de las propuestas concertadas (art. 1602 C. C.).

1.2. Precisamente, en desarrollo de la facultad de fijar la senda contractual, las partes están autorizadas para someter el desenvolvimiento de los compromisos asumidos, o sea, en respuesta de sus propios intereses, tienen competencia para involucrar directrices que subordinan el nacimiento o desaparecimiento del vínculo jurídico de que se trate a un evento futuro, que al acontecer, según la voluntad declarada, desata aquel resultado (Art. 1863 C. C.), que, itérase, puede ser el origen del derecho o la extinción del mismo. Esta última circunstancia proviene, eventualmente, de una consagración expresa (condición resolutoria ordinaria o pacto comisorio), o tácita (art. 1546 ib). De ahí que, conforme lo contempla el artículo 1625 idem, las obligaciones se extinguen, entre otras razones, por el evento de la resolución pactada (num. 9). (....)

(...)1.3. Empero, en esa perspectiva, los promotores de la negociación pertinente gozan, también, en línea de principio, de la facultad de disponer de las facultades que el pacto les depare; decisión que puede involucrar, inclusive, la renuncia de ellos. No debe olvidarse que el contrato aparece como el mecanismo más expedito e idóneo para la generación de obligaciones y adquisición de derechos cuyo carácter patrimonial predomina; por ello, cuando la materia sobre la que resuelven las partes es, ciertamente, susceptible de hacerlo, bien pueden optar por introducir las pautas que consideren más benéficas a sus intereses; en otros términos, quienes concurren a consolidar una relación jurídica específica, en desarrollo de la potestad referida en precedencia, cuentan con la discrecionalidad para implementar lo que a bien tengan. Multitud de ejemplos sobre el tema traen algunas normas vigentes, vr. gr., Arts., 1616, 1872, 1895 y 1916 del C. C.; y, 566, 643, 909, 1112 y 1123 del C. de Co., resaltando que cuando esa determinación arremete contra elementos fundamentales, o cuando por cualquiera otra circunstancia la ley restringe a las partes la potestad de decidir sobre ellos, aun existiendo resoluciones sobre el punto, pueden variar dichas limitaciones (Arts. 1520, 1521, 1524, 1526, 1865 y 2020 del C. C.; y, 897, 906, 920 y 936 del C. de Co., -entre muchos más-).

Y, por supuesto, delineado tal espectro, que incluye la posibilidad de hacer dejación de un derecho específico o la renuncia del mismo; en términos generales, en la medida en que no contravenga el orden público o las buenas

costumbres (art. 16 C. C.), la parte que así proceda no tendría restricción alguna y, por ello, viabilizar el pacto gestado resultaría una garantía legal."

Visto todo lo anterior, podemos decir que de la literatura consignada en el párrafo clausular ya conocido, no le permite al juzgador entrar en interpretación alguna, pues se presume que ello deviene del querer de las partes, y que la demandante Carmen del Rosario Ramos asintió en la estipulación aquí referida, ahora bien, si se tiene alguna objeción respecto de la validez del contrato en cuanto a ese punto, ello es una discusión que obedece al escenario de la nulidad contractual, cuestión esta última que no es objeto de la presente litis.

Así las cosas, queda sentado que no es procedente la declaratoria de la resolución del contrato de venta contenido en la escritura pública No 1681 de 04 de octubre de 2017, concluyendo así que no concurren los presupuestos para tales efectos, quedando resuelto el problema jurídico planteado al respecto.

Agotado lo anterior se pasará a,

ii) determinar si fue acertada la decisión del A quo al condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

Alega la parte apelante como reparo contra la sentencia de primera instancia, el haberse condenado en costas a la parte demandante cuando existía amparo de pobreza concedido en auto de fecha 26 de enero de 2021.

De ello se encuentra que efectivamente existe dentro del expediente providencia de fecha 26 de enero de 2021 (archivo 1.6 del expediente digital), mediante la cual se le concede amparo de pobreza a la demandante Carmen Rosario Ramos Moreno, por tal motivo le asiste razón en este punto a quien apela, pues según lo establecido en el inciso primero del artículo 154 del C.G.P el amparado por pobre no será condenado en costas, la porción normativa en cita dispone: *"El amparado por pobre no estará obligado a prestar cauciones procesales ni a pagar expensas, honorarios de auxiliares de la justicia u otros gastos de la actuación, y no será condenado en costas."*

Por lo que se revocara el numeral tercero de la sentencia de primera instancia.

VIII. COSTAS

Sin condena en costas en esta instancia por existir amparo de pobreza, esto conforme el inciso primero del artículo 154 del C.G.P.

IX. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA, SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

X. FALLA:

PRIMERO: REVOCAR EL NUMERAL TERCERO de la sentencia de origen y fecha reseñado en el preámbulo de esta providencia, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva, en el sentido de absolver de costas a la parte demandante.

SEGUNDO: CONFIRMAR en todo lo demás la sentencia apelada.

TERCERO: Sin condena en costas en esta instancia.

CUARTO: Oportunamente regrese el expediente a su Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LOS MAGISTRADOS


CARMELO DEL CRISTO RUIZ VILLADIEGO
Magistrado


RAFAEL MORA ROJAS

Magistrado


CRUZ ANTONIO YÁÑEZ ARRIETA
Magistrado