



junio veinticinco (25) de dos mil veintiuno (2021)

OBJETO A DECIDIR

Procede el despacho a dictar sentencia y una vez realizada la audiencia de los artículos 372 y 373 del código general del proceso dentro del presente expediente declarativo número **5000 1400 3003 201700 236-00** seguido por **MARYORI REYES PADILLA** contra **JORGE ENRIQUE LEON GALVIS**

ANTECEDENTES

La demanda origen de este expediente finca sus pretensiones en lo siguiente:

Se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble referenciado en el numeral 1 de la misma pretensión y entre las mismas partes allí indicadas y que como consecuencia se ordene la entrega del inmueble al demandante y si vez se ordene al demandado a recibir la volqueta identificada en el numeral 4 de las pretensiones e igualmente a que pague la suma de \$12.000.000 por concepto de perjuicios y se le condene en costas.

las pretensiones se basan en los hechos que relaciona en la demanda a folios 3 y 4 del cuaderno único y que fundamentalmente apoya en el hecho de que el demandado le manifestó días antes de la fecha fijada para la elaboración de la escritura pública en el documento de promesa de compraventa que no tenía la totalidad del dinero que restaba para cubrir el saldo de la promesa y que por lo tanto ella como vendedora no se acercó a la notaría pactada para tal efecto y que entonces posteriormente a ese hecho trató de comunicarse con el demandado para llegar aun acuerdo pero que este no contestó a sus llamados y por lo tanto se citó a una conciliación donde el demandado hizo una oferta que no fue aceptada por ella y que los bienes inmueble y mueble involucrados en la promesa se encuentran en posesión del demandado



y la demandante respectivamente al momento de la formulación de la demanda.

ACTUACIÓN PROCESAL

Dentro del término de traslado de la demanda la parte demandada señaló que se opone a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda pues las mismas parten de premisas erradas; señala que es cierto que celebró un contrato de promesa de compraventa con la demandante pero que la raíz de dicho contrato descansa en el hecho de que se celebró como complemento de otros negocios verbales anteriores realizados por el con el señor JHON FREDY MUÑOZ GONZALEZ quien ara la eca de realización del negocio era el esposo de la demandante y que nunca tuvo tratos con la señora MARYORI REYES PADILLA directamente y que entonces con el anteriormente mencionado negocio do s volquetas y que como forma de pagarlas le ofreció el inmueble de propiedad de su esposa la ahora demandante MARYORI REYES PADILLA pero que por razones de confianza con el señor muñoz con quien ya había tenido varios negocios no se incluyó en la promesa como parte de pago la otra volqueta ni así mismo se incluyo al señor muñoz en el contrato.que por desavenencias de la demandante con su esposo ahora quiere negar la realidad,que nunca llamó al demandante para decirle que no tenía el dinero completo para protocolizar la escritura, que siempre se comunicaba era con el señor MUÑOZ

Formuló como excepciones las siguientes

INCUMPLIMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA

Basado en lo dicho anteriormente es decir que negocio fue con el señor fredy muñoz y que este ofreció la casa de su esposa como parte de pago de dos volquetas pero que no cumplio pero que demas la demandante está en incapacidad de cumplir pues el inmueble objeto



de promesa está gravado con hipoteca y tiene medida cautelar de embargo lo que le impide efectuar la tradición respectiva y que por el contrario como demandado siempre ha estado dispuesto a pagar el saldo de diez millones que adeuda por el negocio

Formula la excepción que denomina **COMPENSACIÓN DE DEUDAS** basándose en el hecho de que entre John Fredy Muñoz y Jorge Leon Galvis existen deudas mutuas lo que conlleva la compensación de obligaciones pues el primero adeuda 35 millones y el segundo 45 millones quedando un saldo de 10 millones que siempre ha estado dispuesto a cancelar

COBRO DE LO NO DEBIDO

Apoya esta excepción de mérito en el hecho de que cuando se entregaron los respectivos bienes cada uno podía darle uso que a bien tuviera y el señor John Fredy Muñoz recibió las volquetas y disfruto de las mismas.

Dentro del término de traslado de las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada la parte actora manifestó que se debe dar aplicación al artículo 97 del código general del proceso en el sentido que la parte demandada no se pronunció frente a las pretensiones de la demanda y en igual sentido realiza solicitud en cuanto a los hechos por cuanto da por ciertos los hechos relevantes del contrato y los que fundamentan las pretensiones pero trata de confundir tratando de hacer ver que existe un tercero en el contrato y del mismo modo pretende hacer valer negocios que no existen dentro del mismo contrato de promesa que es el objeto de este proceso y que por ende se opone a todas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada.

CONSIDERACIONES LEGALES



Debe decirse primero que todo que el fallo que se dicte debe ser congruente con lo solicitado en la demanda y entonces únicamente sobre ese marco se debe mover el juzgador.

Respecto de lo anterior el artículo 281 del código general del proceso señala lo siguiente:

La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta.

Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último.

En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio.

Entonces de acuerdo a lo anterior debe decirse que las pretensiones de la demanda se circundan a establecer si se debe declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes de este proceso sobre un bien inmueble y que tiene estipulado como parte de pago un bien mueble vehículo.

Debemos decir primero que todo que los requisitos que debe contener un contrato de compraventa de bien inmueble son los siguientes:



**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
VILLAVICENCIO-META**

La promesa debe constar por escrito , La capacidad jurídica para firmar de los promitentes. La fecha en que se debe cumplir lo prometido, Identificar e individualizar la obligación prometida.

De otra parte debe decirse que *La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) 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.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre la que se ha contratado.

sobre este último requisito entonces debe fijar la atención este juzgado pues si la promesa de compraventa que originó este expediente versa sobre un bien inmueble pues el bien mueble que allí figura se expresa es como apenas parte de su pago entonces debemos aplicar las reglas jurídicas que gobiernan este contrato de promesa es decir el de los bienes inmuebles.

Dentro de este orden de ideas el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles como ya se dijo tiene como unos de sus requisitos claros para su validez el que se estipule el hecho claro y contundente de establecer un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, hecho que claramente se encuentra establecido en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes de este proceso.



No obstante lo anterior es claro que dicho plazo fijado ya se venció ampliamente pues fue fijado para el día 11 de septiembre de 2015 en la notaría primera del círculo de villavicencio a las 3p.m. y la parte demandada señala que no se dio cumplimiento por parte de la demandada a dicho compromiso, no obstante es claro luego de la práctica de pruebas aportadas y decretadas dentro de este expediente que en el caso que nos ocupa se demuestra la existencia de lo que se ha denominado por la doctrina el mutuo disenso, veamos por qué razón:

Si bien es cierto no se acredita por la parte demandada el hecho de que haya cumplido con el hecho de pagar el saldo del precio del bien inmueble no es menos cierto que ninguna de las partes acredita el hecho de que una vez vencido el plazo fijado para elaborar la escritura pública se hubieren concertado para fijar una nueva fecha de elaboración de la misma es decir no intentaron desde ningún punto de vista rehacer la promesa al menos en su nueva fecha de celebración u otorgamiento de la escritura pública aspecto absolutamente necesario teniendo en cuenta que la promesa de compraventa de inmuebles necesariamente debe constar por escrito, entonces asumir esta conducta este hecho implica otro el cual es que se presenta un mutuo disenso eso sí tácito de celebrar el contrato de compraventa prometido.

Lo anteriormente concluido se respalda en lo vertido por las partes quienes en sus respectivos interrogatorios de parte señalaron claramente el hecho de que ninguna de ellas se presentó a la notaría en la fecha, y hora estipulada en la promesa de compraventa lo que quiere decir que ninguna de las dos entonces ni mucho menos obtuvo la respectiva constancia del notario sobre su comparecencia y esto unido al hecho de que no establecieron por escrito nueva fecha y hora de elaboración de escritura demuestra el interés tácito de no continuar con el negocio jurídico por parte de los extremos procesales.

sobre el mutuo disenso tácito la corte suprema de justicia ha manifestado que el solo incumplimiento mutuo de las partes a sus obligaciones dentro del contrato no genera mutuo disenso tácito si no va este acompañado de conductas de las mismas que señalan la intención inequívoca de no querer seguir con el contrato celebrado o como en este caso con la promesa del mismo acordada y entonces deben analizarse las obligaciones simultáneas o sucesivas que a cada parte le correspondió asumir para determinar dicha



**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
VILLAVICENCIO-META**

situación y en el caso que nos ocupa es notorio que primero que todo que ninguna de las partes asistió a la notaría a otorgar la correspondiente escritura pública sobre el inmueble prometido en venta pues ambas admitieron o confesaron no haberlo hecho en la fecha, notaria y hora fijada; de otra parte siendo el contrato de promesa de compraventa únicamente válido cuando existe por escrito de acuerdo a la ley, el no haber las partes elaborado otro documento mediante el cual fijará nueva fecha para el otorgamiento de escritura pública da a entender primero que el **acuerdo perdió vigencia** y así mismo que su voluntad está dirigida a no realizarlo pues como mínimo y ante su exigencia escritural del mismo han debido hacerlo; por otra parte si bien es cierto la parte demandada señala que entregó el vehículo que fungía como parte de pago del inmueble y la parte actora entregó el inmueble al demandado hechos aceptados por los mismos no es menos cierto que el demandado primero que todo acepto que dicho vehículo estaba a nombre de su esposa y él mismo fue vendido a otra persona posteriormente es decir la demandante perdió la posesión que tenía inicialmente sobre el mismo pero de otra parte la demandante como ya se dijo tampoco asistió a la notaría pactada a otorgar la escritura pública del inmueble aduciendo que el demandado le había dicho que no tenía el dinero completo que le adeudaba como saldo pero este hecho obviamente no era causal para que la misma no acudiera a la notaría como se había comprometido pues tampoco señaló que le hubiere dado otro plazo adicional al demandado para que cumpliera con el pago; pero así mismo al asumir esta última conducta debió entonces comunicarse con el demandado a fin de acordar por escrito una nueva promesa de compraventa y ante la inasistencia de este último a la notaría cumplir al menos con su comparecencia y dejar la constancia respectiva lo que equivale a que tampoco mostró interés en seguir con el negocio jurídico pactado con el demandado.

Es decir de acuerdo a lo anteriormente planteado no se observa que alguna de las partes de este proceso y del contrato de promesa de compraventa de inmueble hubieren demostrado **con conducta alguna que hubieren estado dispuestos a cumplir con el contrato sino por el contrario con no cumplirlo**; la parte actora al no acudir a la notaría respectiva en la fecha y hora respectiva y la parte demandada al no asistir a la notaría en la fecha y hora pactada y así mismo al vender el vehículo que inicialmente dio y entrego como parte de pago del inmueble a la demandante y las dos partes simultáneamente al no asistir a la notaría en la fecha y hora pactada y no haber suscrito igualmente un documento de promesa de compraventa del inmueble al menos con nueva fecha y hora del otorgamiento de la respectiva escritura pública como corresponde al ser el contrato de promesa



**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
VILLAVICENCIO-META**

de compraventa de inmueble un contrato que necesariamente debe constar por escrito de acuerdo a la ley y por ende al así suceder este perdió vigencia .

*De otra parte la demandante tiene un anotación en su inmueble de embargo por otro despacho judicial lo que en gracia de discusión la dejaría en incapacidad de cumplir su obligación adquirida y solamente tienen derecho a solicitar la resolución del contrato quien a su vez ha cumplido con su obligación plenamente o **esta en condiciones de cumplirla al menos.***

En igual sentido se debe apreciar la situación del demandado JORGE ENRIQUE LEON GALVIS quien señala que cumplió con su obligación pues el negocio no lo hizo con la demandante sino con quien era su esposo para dicho entonces el señor JOHN FREDY MUÑOZ y que a su vez él le entregó dos vehículos automotores volquetas al mismo como parte de pago del inmueble a la demandante quedando solamente un saldo de diez millones de pesos a favor del señor MUÑOZ que está dispuesto a pagarle solo una vez le hagan escritura del inmueble objeto de promesa de compraventa pero debe decirse que este argumento se cae de su peso por el simple hecho que el origen de este expediente es el incumplimiento de una promesa de compraventa de un inmueble en el cual se observa claramente no se relaciona en ninguno de sus apartes o clausulados al señor JHON FREDY MUÑOZ ni siquiera como representante de la demandante MARYORI REYES PADILLA o que se desprenda dentro de su contenido que está delegó anteriormente mencionado para que le vendiera su inmueble a un tercero, por lo tanto dicha argumentación carece totalmente de fuerza pues no demuestra incumplimiento alguno de parte de la demandante en dicho punto es decir que la misma autorizaba dichas transacciones que a su vez comprometieran su inmueble en el negocio jurídico mencionado de promesa de compraventa y de paso no demuestra el hecho de que el demandado hubiere honrado sus obligaciones en aras de que se perfeccionara el mentado contrato de promesa de bien raíz;demostrándose entonces que el demandado tampoco cumplió con las obligaciones las que se compromete en el contrato anteriormente mencionado esto es con pagar el precio total del inmueble como para hacerse acreedor a que se le otorgara la escritura y registro correspondiente del inmueble.además de que los testimonios recogidos al respecto son de oídas lo que les resta valor completamente salvo el rendido por el propio JOHN FREDY MUÑOZ que señala que en ningún momento compromete la casa de la demandante MARYORI REYES PADILLA y así lo hubiere manifestado tampoco hubiere tenido la fuerza para comprometer



**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
VILLAVICENCIO-META**

dicho predio en sus negocios pues el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble como se viene diciendo es absolutamente solemne en el sentido de que debe constar por escrito en todas sus pactos y como ya se dijo en el contrato de promesa aportado al expediente y que dio origen a este expediente no aparece delegación o representación alguna que la demandante le hubiere conferido al señor MUÑOZ para que este comprometiera su inmueble en los negocios que éste celebrara con el demandado JORGE LEON GALVIS.

En cuanto a los testimonios rendidos en este expediente debe decirse que si bien es cierto el recepcionado a la señora ZAIDA BRILLID HERRERA MUÑOZ señaló que la demandante fue siempre informada del compromiso que adquirió su inmueble por razón de los negocios de su esposo (de la declarante)JORGE ENRIQUE LEON GALVIS y JHON FREDY MUÑOZ no es menos cierto que esar de dicha afirmación esta no alcanza a tenerla eficacia requerida para surtir efectos teniendo en cuenta el hecho de que como se ha venido insistiendo la promesa de compraventa de un bien inmueble con todo su clausulado y obligaciones debe constar absolutamente por escrito y como se analizó en el mismo no obra nada al respecto sobre dicho compromiso y en cuanto a los testimonios rendidos por los señores YESID ROJAS ALVAREZ ste manifestó que le compro un vehiculo volqueta al señor JHON FREDY MUÑOZ pero que no le consta nada sobre la conexidad que dicho negocio tiene con la promesa de compraventa de inmueble pero así lo hubiere dicho este hecho debe ser demostrado con la propia promesa por escrito y así no fue en vista de la solemnidad que esta requiere, en igual sentido debe decirse del testimonio del señor ROBINSON NIETO TABORDA quien manifestó que manejaba una volqueta del señor JORGE ENRIQUE LEON GALVIS y así lo hubiere dicho en gracia de discusión también tendría el mismo inconveniente de eficacia por la solemnidad del contrato de promesa de compraventa y que en lo mismo no obra autorización alguna para que el señor JOHN FREDY MUÑOZ comprometa el inmueble de la demandante por razón de sus negocios con el demandado .JORGE ENRIQUE LEON GALVIS.

Por último el testimonio del señor JHON FREDY MUÑOZ si viene a ser relevante en el sentido únicamente de que niega que sus negocios con el demandado hubiere comprometido el inmueble de la demandante pero igual debe decirse que en gracia de discusión que lo hubiere dicho tampoco hubieren tenido ningún efecto pues el contrato de promesa de compraventa de inmueble se reitera debe constar siempre por escrito en todos su



**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
VILLAVICENCIO-META**

contenido en general en cuanto a facultades y obligaciones pues la ley exige que se elabore siempre por escrito.

En síntesis debe concluirse que en este caso que nos ocupa de acuerdo a lo analizado se presentó un mutuo disenso tácito del negocio jurídico celebrado de promesa de compraventa de bien inmueble PUES hubo incumplimiento recíproco de ambas partes en este proceso en cumplimiento de sus obligaciones por lo ya explicado y así mismo ninguna de las mismas demostró con su conducta posterior querer cumplir con el negocio de manera tácita y menos expresa por todo lo anteriormente analizado y teniendo en cuenta que cuando se trata de proceso declarativo como el que nos ocupa el juez puede decretar de oficio la excepción de mérito que encuentre demostrada y no sólo la que haya invocado la parte demandada

*Desde el anterior punto de vista entonces debe decirse que conforme lo ha establecido la corte suprema de justicia cuando se declara el mutuo disenso tácito se ordena devolver las cosas al estado anterior pero sin indemnización de perjuicios pues estos no proceden cuando ambas partes han incurrido en mora; por lo tanto se ordena a la parte demandada que devuelva el inmueble a la parte actora y a la parte demandante que devuelva el dinero que hubiere recibido de la parte demandada según lo que obra en el contrato no se le ordena que devuelva el vehículo volqueta de placa **AGH133** allí relacionado por cuanto según el interrogatorio de parte rendido por el demandado este fue vendido a una tercera persona pues también aparece evidenciado que a pesar de que la demandante al principio lo tuvo en posesión después perdió la misma hecho que fue confirmado por el demandado de manera indirecta al manifestar que su esposa lo había vendido a otra persona ya que el mentado vehículo se hallaba a nombre de su misma esposa; por lo tanto se declaran no demostradas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada pero se tiene en cuenta igualmente el incumplimiento recíproco y no voluntad de celebrar el contrato por parte de la actora y el demandado por lo ampliamente analizado.*

Por lo tanto se declara terminado el contrato de promesa de compraventa celebrado entre partes de este proceso por mutuo disenso y en consecuencia se ordena a la parte demandada señor JORGE ENRIQUE LEON GALVIS devuelva el inmueble objeto de promesa de compraventa a la vendedora la demandante MARYORI REYES PADILLA identificado en la



**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
VILLAVICENCIO-META**

promesa de compraventa ubicado en la calle 40 numero 14-16 manzana e, casa 2a urbanización hiebabuena , del municipio de villavicencio , escritura pública número 71-92 de fecha 22 de diciembre de 2008 de la notaría segunda del círculo de villavicencio , matrícula 230-92301 de la oficina de instrumentos públicos de villavicencio y así mismo se ordena a la demandante MARYORI REYES PADILLA que reintegre la suma de cinco millones de pesos que recibió del señor demandado JORGE ENRIQUE LEON GALVIS como parte de pago según obre en el documento de promesa de compraventa del inmueble motivo de este expediente sin intereses pues precisamente cuando ha ocurrido el mutuo disenso tácito no se debe condenar en perjuicios de acuerdo a fallos proferidos por la corte suprema de justicia; entonces por la misma razón tampoco se condena al demandado a pagarle a la demandante frutos civiles o naturales por el tiempo que ocupó el inmueble.

*Sobre lo anteriormente referido es decir la pérdida de vigencia de la promesa de compraventa de inmueble ante el incumplimiento mutuo y la conducta de las partes que denota mutuamente desistir tácitamente de ejecutarlo la corte suprema de justicia se pronunció en sentencia referenciada como **SC2307-2018-2003-00690** de junio 25 de 2018 magistrado ponente **DR AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO** donde cita la sentencia de LA CSJ de 7 de diciembre de 1982 en dicho sentido.*

en razón y mérito de lo anteriormente expuesto el juzgado tercero civil municipal de villavicencio meta administrando justicia en nombre la república y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO: *Se declaran no demostradas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada pero se tiene en cuenta igualmente el incumplimiento recíproco y no voluntad de celebrar el contrato por parte de la actora y el demandado por lo ampliamente analizado en la parte motiva de esta providencia.*

SEGUNDO: *Por lo tanto se declara terminado el contrato de promesa de compraventa celebrado entre partes de este proceso por mutuo disenso y en consecuencia se ordena a la parte demandada señor JORGE ENRIQUE LEON GALVIS devuelva el inmueble objeto de promesa de compraventa a*



**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
VILLAVICENCIO-META**

la vendedora la demandante MARYORI REYES PADILLA identificado en la promesa de compraventa ubicado en la calle 40 numero 14-16 manzana e, casa 2a urbanización hiebabuena , del municipio de villavicencio , escritura pública número 71-92 de fecha 22 de diciembre de 2008 de la notaría segunda del círculo de villavicencio , matrícula 230-92301 de la oficina de instrumentos públicos de villavicencio y así mismo se ordena a la demandante MARYORI REYES PADILLA que reintegre la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000) que recibió del señor demandado JORGE ENRIQUE LEON GALVIS como parte de pago según obre en el documento de promesa de compraventa del inmueble motivo de este expediente; se le ordena a la parte actora que devuelva el vehículo volqueta allí relacionado de placa AGH133 teniendo en cuenta lo dicho en la parte motiva de esta providencia

TERCERO: *No se condena a la parte demandante a pagar intereses del dinero recibido pues precisamente cuando ha ocurrido el mutuo disenso tácito no se debe condenar en perjuicios de acuerdo a fallos proferidos por la corte suprema de justicia; entonces por la misma razón tampoco se condena al demandado a pagarle a la demandante frutos civiles o naturales por el tiempo que ocupó el inmueble.*

CUARTO: *Las partes de este proceso deberán realizar las restituciones mutuas ordenadas en este expediente dentro del término de los 15 días siguientes a la ejecutoria de este fallo.*

QUINTO: *No se condena costas a ninguna de las partes de este expediente por razón del mutuo disenso declarado.*

NOTIFÍQUESE


MAURICIO NEIRA HOYOS

JUEZ.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL VILLAVICENCIO-META

•

1.

•

•