



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

Expediente N° 500014003007 2009 00098 01

Villavicencio, diecinueve (19) de septiembre de dos mil dieciséis (2016)

Obedézcase y Cúmplase lo dispuesto en sentencia de tutela fechada 25 de agosto de 2016 proferida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia¹, en consecuencia:

I. Se deja sin efecto la sentencia de 6 de noviembre de 2015 proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Inírida, dentro de la presente actuación de segunda instancia.

II. Procede esta judicatura a resolver lo que en derecho corresponde respecto del recurso de apelación interpuesto por el demandante Luis Elber Garzón Clavijo en contra de la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Villavicencio el siete (7) de febrero de 2013.

ANTECEDENTES

Luis Elber Garzón Clavijo inició proceso ordinario de resolución de contrato de promesa de compraventa en contra de Gloria Eugenia Suescún Suescún, con el fin que se dispusiera la resolución de dicho convenio y se ordenase la restitución del inmueble junto con los frutos, además de condenarla a pagar la cláusula penal señalada en el contrato de promesa de compraventa celebrado.

Lo anterior con fundamento en el acuerdo conciliatorio realizado con la demandada en el centro de conciliación Conalbos, oportunidad en la que pactaron un contrato de promesa de compraventa, dado que acordaron tanto cosa como precio, sumado a la fecha, lugar y hora donde se encontrarían tanto para que la accionada pagara, conforme al pacto, el valor acordado como para la realización de la escritura pública, convenio que dice el actor, fue incumplido por Glória Suescun.

El escrito introductor fue admitido el veintisiete (27) de febrero de 2009, teniéndose por notificado el mismo hasta el diecisiete (17) de mayo de igual año, celebrada la audiencia de que trata el canon 101 del Código Procesal Civil y decretadas las pruebas solicitadas por los intervinientes en el asunto, además de practicadas, se profirió la sentencia que puso fin a la primera instancia, providencia en la que se advirtió cómo no había sido aportado documento *"...que contenga la celebración de la promesa de compraventa, lo único que arrimó fue un acta de conciliación celebrada en el Centro de*

¹ M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo STC11868-2016 Radicación N° 500012214000 2016 00144 02

Conciliación y Arbitraje Seccional Meta 'Conalbos', a la que asistieron el conciliador, el demandante y (...) la demandada[,] [entre otros][,] (...), pero en criterio del despacho no cumple la finalidad de la norma citada, pues los Centros de Conciliación nacen para dirimir asuntos entre particulares, no para crear o perfeccionar contratos, menos cuando se trata de la venta de bienes inmuebles que por su naturaleza tiene una solemnidad, esto que deben constar por escrito y cumplir con todos los requisitos"².

La decisión adoptada por el *a quo* fue objeto de apelación por parte del extremo actor, oportunidad en la que éste manifestó que dicho Despacho erró al "...no atribuirle la eficacia legal que tiene el acta de conciliación como instrumento legal e idóneo, que incorpora en su contenido la promesa de compraventa acordada por las partes..."³, aunado a la desatención de la voluntad de las partes de acudir a dicho medio con la intención de resolver el conflicto entre los mismos, de tal forma que la prueba del contrato obraba dentro del expediente y correspondía al acta que contenía dicho convenio, a lo que agregó cómo "[l]a señora Juez (...) erradamente le contrarresta validez legal y eficacia probatoria a dicha acta (...) [cuando] (...) basta observar la mencionada acta para darnos cuenta que en su contenido se encuentran incorporados todos los requisitos previstos (...) para que una promesa de venta sobre un bien raíz (...) produzca todos los efectos legales (...)"⁴, igualmente, señaló que "...dentro de (...) [los] asuntos conciliables, las partes bien pueden crear, modificar o extinguir obligaciones (...) y que por tanto si los acuerdos de las partes incorporados (...) en el acta de conciliación tiene la virtud legal (...) de solemnizar un contrato de promesa sobre un bien raíz (...)"⁵, finalmente, afirmó "...que la parte demandada al no dar cumplimiento a los compromisos adquiridos en el contrato de promesa de compraventa (...) al demandante le asiste la facultad legal (...) en pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con la indemnización de perjuicios..."⁶, de manera que "...[c]omo la parte demandada no cumplió sus obligaciones adquiridas, y menos si quiera acreditó cumplimiento parcial (...) se imponía la prosperidad de las pretensiones de la demanda..."⁷.

CONSIDERACIONES

Inicialmente, el Despacho encuentra que asiste razón al recurrente en cuanto a la validez de la promesa de compraventa contenida en el acta de conciliación aportada con el libelo genitor, esto, toda vez que reúne los elementos necesarios, ya que frente a dicho convenio, debe tenerse claro que procederá alegar su existencia siempre que (i) conste por escrito, (ii) no se trate de un contrato ineficaz ante la ausencia de los elementos descritos en el canon 1502 del Código Civil, (iii) la promesa contenga un plazo o condición que

² Folio 120, cuaderno 1.

³ Folios 4 a 8, cuaderno 2.

⁴ *Ibidem*.

⁵ *Ejusdem*.

⁶ *Ibidem*.

⁷ *Idem*.

Proceso	:	Ordinario de Resolución de Contrato
Radicación N°	:	500014003007 2009 00098 01
Demandante	:	Luis Elber Garzón Clavijo
Demandado	:	Gloria E. Suescún Suescún
Decisión	:	Confirma. Sentencia N° 271 DAMC

determine la época en que se celebrara el contrato y (iv) que el contrato prometido esté debidamente determinado, de manera que solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales a que haya lugar, aspectos que se hallan satisfechos, sin que sea merecedor de reparo el documento que contiene el pacto, toda vez que por el mismo se logró determinar y consagrar el contenido de este, exigencia que cumple con la solemnidad que recae sobre dicha clase de contratos, y que advierte cómo debe constar por escrito, sin que se haga mayor exigencia, por lo que un acta de conciliación, la cual, oportuno sea decirlo, resume el trámite efectuado principalmente por los interesados, quienes en ejercicio de la autonomía de la voluntad se obligan a lo que resultare de la concertación del contenido del acuerdo entre contratantes en la oportunidad dispuesta para ello, es igual de válida que un contrato plasmado por las partes sin intervención de un conciliador, por cuanto se trata de aspectos que son de disposición de los titulares de los derechos económicos que se encuentren involucrados.

De esa forma, una vez acreditados los requisitos anteriormente referidos, se tendrá por existente aquel convenio y será exigible el mismo, de manera que resta que las partes acaten lo acordado en éste, so pena de dar paso a la posibilidad que les sea reclamado por la vía judicial el cumplimiento o la resolución del asunto, aspecto sobre el cual *"...conviene recordar que en el ámbito de los contratos sinalagmáticos, la acogida de un pedimento como el propuesto por la aquí demandante exige, además de la presencia de un acuerdo bilateral válido, que el actor hubiera honrado su compromiso o guardado fidelidad a las obligaciones adquiridas frente al correspondiente negocio jurídico y que contrariamente, la otra parte, haya desatendido los deberes de prestación por ella asumidos"*⁸, de manera que son dos aspectos cuyo cumplimiento debe evaluar el Despacho, uno, que exista un convenio válido, a lo que habrá de estarse a lo expuesto líneas atrás, y dos, *"<<que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que '...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor...'"* (G. J. Tomo CLIX, págs. 309 y siguientes)" (sentencia de casación civil de 7 de marzo de 2000, exp. 5319)>>"⁹ (Negrillas ajenas al texto)

En ese sentido, preciso es advertir que por un lado el actor manifestó dentro de la demanda cómo *"[l]a demandada no ha dado cumplimiento a ninguno de los compromisos*

⁸ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de veintiocho (28) de febrero del 2012. M.P. RUTH MARINA DÍAZ RUEDA. Exp. N° 05282-3103-001-2007-00131-01.

⁹ *Ibidem*.

Proceso	:	Ordinario de Resolución de Contrato
Radicación N°	:	500014003007 2009 00098 01
Demandante	:	Luis Elber Garzón Clavijo
Demandado	:	Gloria E. Suescún Suescún
Decisión	:	Confirma. Sentencia N° 271 DAMC

adquiridos y relacionados en los hechos anteriores...¹⁰, negación que tiene el carácter de indefinida, es decir, "...no requiere prueba"¹¹, lo que, es de aclarar, lo relevó de tener que demostrar tal aspecto, restándole una sola carga, la de acreditar su comportamiento conforme a las obligaciones estipuladas en el contrato de promesa celebrado, de las cuales, la primera a efectuar refería cómo "[p]ara el 30 de octubre [del 2008 se pagaría] la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)"¹², habiéndose acordado que "[e]l sitio de encuentro para la entrega de los anteriores dineros (...) será en las instalaciones de [e]ste Centro de Conciliación a las 3:00 p.m."¹³, es decir, le correspondía asistir al referido centro de conciliación en la fecha y hora indicadas anteriormente, tarea de la que no obra prueba, por lo que "...resulta bien claro, un demandante que en el tiempo incumplió primero obligaciones correlativas, carece de legitimación para solicitar la resolución o la ejecución de un contrato bilateral válido. Y esa conducta, por supuesto, no otra cosa comporta que neutralizar el incumplimiento posterior del otro contratante, pues aparte de que nadie está obligado a cumplir a quien previamente ha incumplido, la vida de las obligaciones subsiguientes se condiciona a la ejecución de las anteriores"¹⁴.

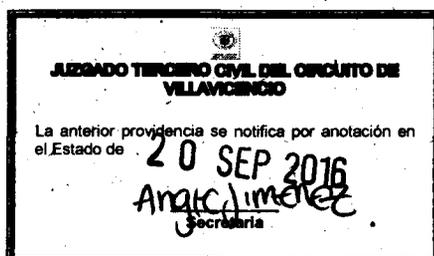
En orden a lo anterior, el Despacho, como ya fue advertido, no encuentra acreditado que el demandante asistiere a dicho lugar en la fecha y hora dispuestas para ello, lo que impide que pueda reclamar sobre lo no cumplido por su demandado, así, estima el Despacho encontrarse ante una falta de legitimación por parte del actor, razón para que no deban ser atendidas las pretensiones esbozadas por el actor.

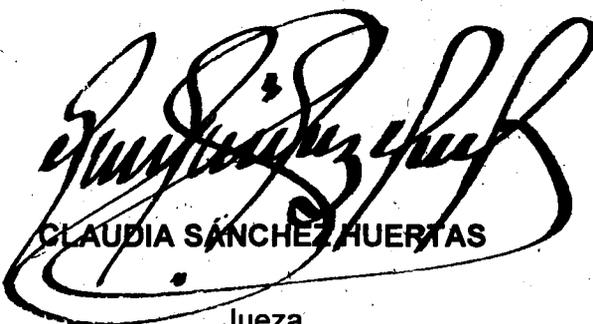
En mérito de lo expuesto el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el siete (7) de febrero de 2013 por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Villavicencio, por los motivos y razones expuestos en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: No condenar en costas.

Notifíquese,




CLAUDIA SÁNCHEZ HUERTAS
Jueza

¹⁰ Folio 11, cuaderno 1.

¹¹ Código de Procedimiento Civil, artículo 177.

¹² Folio 7, cuaderno 1.

¹³ Folio 8, cuaderno 1.

¹⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Luis Armando Tolosa Villabona. SC 6906 – 2014. Radicación 11001-31-03-030-2001-00307-01. Bogotá, D. C., tres (3) de junio de dos mil catorce (2014).

Proceso	:	Ordinario de Resolución de Contrato
Radicación N°	:	500014003007 2009 00098 01
Demandante	:	Luis Elber Garzón Clavijo
Demandado	:	Gloria E. Suescún Suescún
Decisión	:	Confirma. Sentencia N° 271 DAMC