



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

Expediente N° 500013103003 2009 00098 00

Villavicencio, ocho (8) de agosto de dos mil diecisiete (2017)

Una vez notificada la sentencia proferida en la presente calenda, por Secretaría remítase copia del fallo dictado a la Honorable Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio, para que repose como prueba del cumplimiento del fallo constitucional dictado en la acción de amparo 500012213000 2017 00106 00.

Cúmplase,

ARMANDO AUGUSTO QUINTERO GONZÁLEZ

Juez

<p>JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO</p> <p>La anterior providencia se notifica por anotación en el Estado de</p> <p><i>Angie J.</i> Secretaría</p>
--

09 AGO 2017



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

Expediente N° 5000140003007 2009 00098 02

Villavicencio, ocho (8) de agosto de dos mil diecisiete (2017).

Obedézcase y Cúmplase lo dispuesto en sentencia de impugnación de tutela del 6 de julio de 2017 proferida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia¹, y en consecuencia se resuelve dejar sin valor y efecto la sentencia de 19 de septiembre de 2016 proferida por este Despacho, dentro de la presente actuación de segunda instancia.

Finalmente, procede esta judicatura a resolver el recurso de apelación formulado por el demandante contra la sentencia adiada 7 de febrero de 2013 proferida por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Villavicencio, mediante la cual fueron negadas las pretensiones de resolución de contrato de promesa de compraventa instaurada por Luis Elber Garzón Clavijo contra Gloria Eugenia Suescún Suescún.

ANTECEDENTES

Luis Elber Garzón Clavijo inició proceso declarativo con el propósito de resolver el contrato celebrado el día 2 de octubre de 2008 con la ciudadana Gloria Eugenia Suescún Suescún, y, en consecuencia, buscó la restitución del bien inmueble ubicado en la vereda Santa María Baja del municipio de Villavicencio, al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria N° 230-74064 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Villavicencio-Meta.

Como sustento de sus pretensiones señaló que el día 2 de octubre de 2008, él y su contraparte se reunieron en el Centro de Conciliación y Arbitraje "Conalbos" -seccional Meta-, con el fin de buscar la restitución del predio que se trajo a colación. Como resultado, llegaron a un acuerdo que se protocolizó en el acta de conciliación arrimada al proceso.

¹M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo STC9607-2017 Radicación N° 50001-22-13-000-2017-00106-01.



Agregó que dicho convenio consistió en que aquél prometió vender el predio ya identificado a la demandada Gloria Eugenia Suescún, y ésta comprar pagando el precio por instalamentos y parte con otros bienes, cuyas obligaciones fueron incumplidas por la ciudadana llevada a juicio; en consecuencia, requirió la resolución de dicho negocio jurídico, así como la restitución del bien objeto del proceso y el pago de la cláusula penal pactada.

Notificada la demandada del auto de apertura, contestó extemporáneamente.

Finalizadas las etapas propias del proceso, el juzgado de instancia sentenció denegando las pretensiones, fundado en que no se había aportado documento que contenga el contrato de promesa de compraventa que se predica, pues argumentó que el acta de conciliación que obra en el dossier no cumple con la finalidad requerida, ya que los Centros de Conciliación tienen la función principal de dirimir conflictos originados entre particulares, y no la de crear o celebrar contratos, sobre todo aquellos que son solemnes.

LA ALZADA

El demandante recurrió la decisión antecedente manifestando que el Despacho erró al no atribuirle al acta de conciliación la eficacia que le corresponde como un instrumento legal e idóneo que incorpora el contrato de promesa de compraventa aducido, puesto que en ella se encuentran incorporados los requisitos atinentes al negocio que se le atribuye, de tal suerte que en el evento en que la parte demandada incumplió lo que allí se pactó, al actor le asiste la facultad legal de requerir la resolución o el cumplimiento del contrato, junto con la indemnización de perjuicios a que haya lugar, por lo que se imponía la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

CONSIDERACIONES

1.- Al abordar el análisis del contenido de la demanda, la causa *petendi* y los argumentos esgrimidos como sustento de apelación, se colige que la acción pretendida por el demandante es la Resolución del Contrato de Promesa de Compraventa del bien inmueble ubicado en la vereda Santa María Baja del



municipio de Villavicencio, al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria N° 230-74064 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Villavicencio-Meta.

Al respecto, sea lo primero subrayar que este Despacho advierte cómo le asiste razón al recurrente en el sentido que el contrato objeto de la controversia existe y es válido, como pasa a verse.

La conciliación, como medio alternativo para la solución de conflictos, permite a los particulares -de manera directa- solucionar las controversias que se susciten sobre asuntos que sean susceptibles de transacción y desistimiento², lo que, en conjunto con el principio de la autonomía privada de la voluntad, les permite a los ciudadanos revestidos de capacidad de ejercicio, crear derechos y adquirir obligaciones.

Así las cosas, no comparte este Juzgador la posición que acuñó el Juez de instancia al considerar que no es posible protocolizar en actas de conciliación negocios jurídicos que crean obligaciones, habida cuenta que nuestra posición es totalmente contraria. Natural resulta que, llegado a un acuerdo, el conciliador lo fije en el documento denominado "acta de conciliación" y dicho convenio puede ser cualquier acto jurídico -unilateral o bilateral- lícito.

Por manera que nada influye en un contrato el hecho que haya sido consignado en un acuerdo conciliatorio, y por tanto, bajo dicha hermenéutica, de entrada se advierte satisfecho el primer requisito contemplado en el Código Civil, en lo que respecta a la promesa de contrato (art. 1611), esto es, que la promesa conste por escrito.

Además, en lo que atañe a los otros requisitos de ese contrato, importa señalar que deben acatarse a cabalidad aquellos que están contenidos en los artículos 1502 y 1611 de la norma predicha, so pena que, si se omite o transgrede alguno de ellos, el contrato podría, inclusive, ser nulo absolutamente.

Empero, en el *sub examine*, el contrato de promesa se celebró respetando las solemnidades constitutivas que le pertenecen, es decir, por personas que se presumen legalmente capaces, sin que se atribuya vicios del consentimiento, sobre objeto y causa lícita; -como se expuso- obra por escrito en el documento

²Ley 640 de 2001, artículo 19.



allegado al dossier³, sin que conste error en la calidad del objeto; del mismo modo, como plazo para la celebración se fijó el 30 de marzo de 2009 y para su perfeccionamiento sólo faltó que se otorgara la escritura pública correspondiente, según el inciso 2º del artículo 1857 del Estatuto Civil.

Habiendo puesto de presente lo anterior, se concluye que prospera el reparo de apelación del demandante respecto de la existencia y validez del contrato; por lo que en consideración con lo dicho se abre paso la necesidad de estudiar los demás presupuestos que exige la ley y la jurisprudencia para la prosperidad de la acción de resolución de contrato.

2.- El artículo 1602 del Código Civil prevé que los contratos que en debida forma se celebran son ley para quienes los suscriben, por lo que su disolución no puede surgir sino por el consentimiento recíproco, tácitamente a través del mutuo disenso y expresamente con la resciliación, o por las causas establecidas en la ley, entre ellas, la resolución⁴.

Simultáneamente, con el objetivo de acentuar la fuerza vinculante que conlleva la suscripción de un contrato, en virtud del artículo 1546 de la norma citada, en todos los contratos bilaterales va envuelta una condición resolutoria, por la cual, ante el incumplimiento de una de las partes, la otra puede exigir a su arbitrio la resolución del negocio o el cumplimiento de las obligaciones convenidas, con la respectiva indemnización de perjuicios.

De ahí que la resolución es opuesta al cumplimiento, ya que quien la pretende no verá realizado el objeto de la prestación, pues acorde con los pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, "*[d]ecretada la resolución del contrato, dicha parte podrá considerarse liberada de la obligación que le incumbe, y también podrá recuperar lo que hubiere dado con fundamento en el contrato resuelto, mas nada de esto conduce a darle conformidad a su interés, el cual, en consecuencia, quedará frustrado*"⁵.

Con ese propósito, la jurisprudencia ha compilado tres presupuestos para que surja avante la acción resolutoria, esto es: a) *Que el contrato sea válido*, b) *Que el contratante que proponga la acción haya cumplido o se haya allanado a*

³ Folios 6-9, cuaderno 1.

⁴ Corte Suprema de Justicia, SC 44020-2014 Radicación n.º Radicación n.º 0500131030122006-00138-01.

⁵ Corte Suprema de Justicia, SC 11287-2016 Radicación n.º 11001-31-03-007-2007-00606-01.



cumplir lo pactado a cargo suyo; y c) Que el contratante demandado haya incumplido lo pactado a su cargo⁶.

En primer lugar, con lo que respecta al literal "a", es decir, que en el caso concreto se constate la existencia y validez del contrato que se pretende resolver, de manera precedente se estableció cómo el documento que se allegó al proceso acredita la presencia y eficacia del contrato de promesa de compraventa suscrito entre Luis Elber Garzón Clavijo y Gloria Eugenia Suescún Suescún, sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 230-74064 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Villavicencio-Meta, de suerte que en lo que atañe a ese aspecto, el Despacho se sujetará al análisis dado en el punto primero de la parte considerativa de esta sentencia.

Luego, para determinar lo pertinente a los literales "b" y "c", o sea, si el contratante que propuso la acción cumplió o se allanó a cumplir con lo pactado a cargo suyo y si el demandado incumplió sus obligaciones, es menester señalar que en el contrato de promesa -dadas sus características- es dable involucrar precipitadamente obligaciones que son propias del contrato definitivo, esto es, ejecutar anticipadamente alguna o algunas de las pretensiones de aquél; como la entrega-tradición del bien o el pago del precio, en el caso de la compraventa.

Esas obligaciones pueden ser sucesivas (primero las de un contratante, y posteriormente las del otro), de modo que quien incumple inicialmente carece de derecho para exigir la ejecución o la resolución del contrato, en contraprestación, el otro extremo puede pretenderlo con sujeción al artículo 1609 del C.C.⁷

Retomado el caso objeto de estudio, se observa que las partes acordaron dar como parte de pago del precio el vehículo de placas ACE045, el día 15 de octubre de 2008, siendo ésta la primera de las obligaciones que se debía cumplir, habida cuenta que para cada una de ellas se destinó fecha y lugar en específico para su configuración; de ahí que cuando la promitente compradora, quien ahora obra como demandada, se sustrajo de llevar a cabo dicha prestación -como se afirmó en el escrito genitor y no se probó en forma contraria- el actor adquirió el derecho de exigir la resolución del contrato.

⁶ *Ibíd.*

⁷ Corte Suprema de Justicia, SC 9680-2015 Radicación n.º 11001-31-03-027-2004-00469-01.



A la postre ha dicho la Corte Suprema de Justicia que "(...) a fin de determinar la procedencia de la acción resolutoria, es preciso establecer con certeza cuál de los contratantes ha incurrido primero en el incumplimiento de sus obligaciones liberando al otro en persistir en las recíprocamente contraídas por él y para el efecto debe verificarse si el contrato, por su contenido y la finalidad que explica su celebración fija de modo especial y concluyente, o no lo hace, el orden de precedencia de las obligaciones recíprocas"⁸.

Las anteriores son las razones por las cuales se considera que, en efecto, lo que ocurrió en el caso llevado a juicio fue el incumplimiento inicial por parte de la promitente compradora, que faculta al actor a buscar la resolución del contrato de promesa de compraventa existente.

En últimas, como quiera que se acreditó la existencia y validez de un contrato de promesa de compraventa entre los litigantes de este caso, respecto del bien antes mencionado; así como que se pactaron en tal negocio obligaciones sucesivas, de las cuales correspondía honrar primero a la demandada las propias, eximiendo, por tanto, al demandante de la ejecución de las suyas, no cabe duda que se han satisfecho la totalidad de los presupuestos para proceder a resolver el contrato pluricitado. Y así se decidirá.

3.- Superado el estudio de la pretensión principal (resolución contrato) pasa el Despacho a revisar si procede ordenar las restituciones mutuas en el caso concreto. Para ello, es necesario recordar cómo el contrato de promesa es un negocio jurídico preparatorio que engendra, en principio, obligaciones de hacer y no de dar.

La promesa de contrato, es un acuerdo de voluntades por el cual dos partes se comprometen a celebrar un negocio jurídico en un futuro determinado, cuya naturaleza y contenido se convienen en ese momento; ello quiere decir que ambos extremos son acreedores y deudores de la obligación de hacer, en otras palabras, de celebrar el contrato definitivo, para lo que deben colaborar conjuntamente en lo que respecta a su cumplimiento.

De lo anterior se deduce que las restituciones mutuas a las que tienen derecho los suscriptores, en virtud de la disolución del contrato de promesa, surgen con motivo de lo dado anticipadamente para la ejecución del negocio.

⁸ Corte Suprema de Justicia, SC Expediente N° 6877 del 16 de mayo de 2002.



jurídico final, puesto que, aunque se permita añadir ciertos compromisos que son propios de lo prometido, la obligación que surge –como se dijo- no es otra sino la celebración de un pacto futuro.

Coherente con lo enseñado, se avizora que ninguna de las obligaciones dentro de la promesa de contrato se ejecutó, y en ese orden no hay lugar a ordenar restituciones mutuas, máxime cuando la promitente compradora tenía el bien inmueble objeto de la futura venta con precedencia a la suscripción del negocio jurídico celebrado, según hicieron constar los contratantes en el numeral 7° del acta de conciliación allegada al proceso⁹.

En ese sentido, véase en la siguiente gráfica cómo la promitente compradora tenía a su cargo el cumplimiento (además de comprar en un futuro) de todas las obligaciones anticipadas propias del contrato de compraventa, pues el actor ni siquiera entregó la posesión del inmueble por virtud de éste, ya que, de acuerdo al convenio, la ciudadana Suescún "(...) a partir de la firma de la escritura pública [de compraventa] recibe la posesión de manos del promitente vendedor".

OBLIGACIONES			
PROMITENTE COMPRADOR (Gloria Suescún)		PROMITENTE VENDEDOR (Luis Garzón)	
HACER	DAR	HACER	DAR
Comprar el inmueble el 30 de marzo de 2009.	1.- Dar en pago del precio el vehículo de placas ACE045. Fecha: 15 de octubre de 2008. 2.- Pagar la suma de COP\$ 10.000.000,00. Fecha: 30 de octubre de 2008. 3.- Pagar la suma de COP\$ 4.000.000,00. Fecha: 30 de marzo de 2009.	1.- Vender el inmueble el 30 de marzo de 2009.	No se pactó ninguna obligación de esta naturaleza.

Corolario de lo anterior, a esta Judicatura no le quedará más remedio que negar la pretensión de restitución del inmueble prometido en venta, así como de los frutos naturales y civiles percibidos, habida cuenta que el promitente vendedor (demandante) no anticipó su obligación de dar el bien en el contrato resuelto, como ya se explicó.

⁹ Folio, cuaderno 1.



4.- Finalmente, sobre la cláusula penal, téngase en cuenta que el artículo 1546 del Código Civil, estipula cómo en caso en que una parte contractual incumpla su obligación o no se allane a honrarla, "podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato **con indemnización de perjuicios**" [negrilla y subrayado fuera de texto], noción que colinda con la función de la cláusula penal, esto es, estimar anticipadamente los perjuicios que se ocasionaren con el incumplimiento de un negocio jurídico, lo que de otro modo quiere decir que ésta deberá concederse por ese concepto a quien esté facultado para pedirla al demandar la acción resolutoria.

De donde se infiere que en lo que respecta al caso concreto, la señora Gloria Suescún deberá pagar la suma de COP\$4.000.000,00 (cuatro millones de pesos) al demandante, según lo convenido en el numeral tercero de la promesa de compraventa existente entre ambos¹⁰, en lo atinente a la indemnización de daños y perjuicios que aquellos convinieron determinar anticipadamente.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil de Villavicencio-Meta, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la sentencia proferida en primera instancia por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Villavicencio-Meta el 7 de febrero de 2013.

SEGUNDO: DECLARAR resuelto el Contrato de Promesa de Compraventa del bien inmueble ubicado en la vereda Santa María Baja del municipio de Villavicencio, al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria N° 230-74064 de la Oficina de Instrumentos Públicas de Villavicencio-Meta, suscrito entre Luis Elber Garzón Clavijo y Gloria Suescún Suescún, el día 2 de octubre de 2008.

TERCERO: NEGAR la pretensión de restitución del bien inmueble ubicado en la vereda Santa María Baja del municipio de Villavicencio, al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria N° 230-74064 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Villavicencio-Meta, así como de sus frutos civiles y naturales, conforma las consideraciones hechas en esta sentencia.

¹⁰ Folio 8, cuaderno 1.



CUARTO: CONDENAR a la demandada el pago de la suma de COP\$4.000.000,00 (cuatro millones de pesos) por concepto de cláusula penal.

QUINTO: Sin costas en segunda instancia.

SEXTO: REMITIR el expediente, una vez cumplida la ritualidad secretarial en segunda instancia, al juzgado de origen.

Notifíquese y cúmplase,

ARMANDO AUGUSTO QUINTERO GONZÁLEZ

Juez



09 AGO 2017

