

TRIBUNAL SUPERIOR DE VILLAVICENCIO
SALA CIVIL FAMILIA LABORAL

Magistrado Ponente:

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

Villavicencio, treinta (30) de agosto de dos mil dieciséis (2016).

(Proyecto discutido y aprobado en Sala de Decisión del 29 de agosto del 2016).

Expediente No 50006-31-03-001-2008-00378 04

Se decide el recurso de apelación interpuesto por el demandado frente a la sentencia del 25 de enero de 2011, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Acacías, Meta, dentro del proceso de resolución de contrato incoado por Marlen Sánchez de Parrado contra Rafael Augusto Valbuena Bolívar.

ANTECEDENTES

1. Marlen Sánchez de Parrado convocó a juicio a Rafael Augusto Valbuena Bolívar, para que se declare que incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado el 6 de diciembre de 2003 y se le condene a indemnizarle los perjuicios ocasionados, así como a restituirle los predios materia del contrato con los frutos civiles producidos desde que se los entregó, la cláusula penal convenida, los intereses mensuales pactados a razón de \$380.000,00 liquidados a partir del segundo otro sí hasta que se cumpla con lo ordenado en la sentencia y las costas procesales. [fls. 5-6 C.1].

2. El sustento fáctico admite el siguiente compendio:

a. El 6 de diciembre de 2003 la actora celebró un contrato de promesa de compraventa con Rafael Augusto Valbuena Bolívar, por cuya virtud se comprometió a enajenarle los predios "El Dorado y la Ponderosa", ubicados en la Vereda Gualas de San Martín, Meta, por un precio de \$150.000.000,00, pagaderos así: \$40.000.000,00 el día 20 de diciembre de 2003; \$110.000.000,00 el 20 de diciembre de 2004.



b. El promitente comprador se comprometió a pagarle \$450.000,00 a partir del 28 de febrero de 2004, por concepto de intereses hasta cancelar el precio total convenido, así como el impuesto desde el 1º de enero de 2004.

c. Asimismo, pactaron una cláusula penal de \$30.000.000,00.

d. El día 20 de enero de 2004 la promitente vendedora entregó los bienes contratados y acordó que la escritura pública de venta sería suscrita el día 21 de diciembre de ese año.

e. Mediante la escritura pública No. 2882 del 27 de noviembre de 2004, suscrita en la Notaría Única de Acacías, Meta, otorgada por Ana Milena Parrado Sánchez, hija de la promitente vendedora, se realizó la venta de la finca La Ponderosa a la señora Ligia Amparo Baquero Quevedo, esposa del promitente comprador, porque así lo acordaron las partes.

f. El 6 de mayo de 2005 las partes hicieron un otro sí en el cual hicieron constar un abono de \$5.000.000,00, y un saldo de \$35.000.000,00, pagadero el 25 de mayo de 2006 cuando se suscribiría la escritura de venta del predio El Dorado, al paso que Valbuena Bolívar se comprometió a pagar a la promitente vendedora \$380.000, a título de intereses mensuales hasta perfeccionar la venta.

g. No obstante, la compraventa no se efectuó porque el demandado no saldó el precio faltante, tampoco los intereses acordados en el segundo otro sí del contrato, ni sufragó el impuesto predial pactado. Luego, incumplió el pacto negocial, pese a lo cual posee los bienes materia de la iniciada negociación.

3. Admitida la demanda, esta se notificó al demandado, quien excepcionó "*Contrato no cumplido*" [fls. 59-61 C.1].

LA SENTENCIA APELADA

El *a quo* encontró probado el incumplimiento enrostrado al demandado, quien no demostró el pago del precio pactado en el contrato. Por ello, declaró frustránea la excepción propuesta y accedió a las pretensiones de la demanda. Ese veredicto fue complementado con proveído del 10 de julio de 2015.

EL RECURSO DE APELACIÓN

El demandado discrepó de lo así decidido¹, para lo cual adujo que el contrato se cumplió parcialmente porque la promitente vendedora le escrituró la finca "La Ponderosa". Asimismo, insistió en que la actora no probó haber ido a la Notaría dispuesta a enajenarle el predio "El Dorado", pues de haberlo hecho existiría una certificación que diere cuenta de ese hecho. En esencia, dijo que ambas partes incumplieron el contrato.

De otro lado, arguyó que no es viable la restitución de la finca "La Ponderosa", porque su propiedad pertenece a Ligia Amparo Baquero Quevedo, a quien se vulneró el debido proceso y el derecho de defensa al no haber sido llamada al proceso. [fls. 10-11 C.4].

CONSIDERACIONES

1. Delanteramente, el Tribunal descarta la nulidad procesal sugerida por el recurrente, teniendo en cuenta que la naturaleza de la acción resolutoria hacía innecesaria la citación y comparecencia al proceso de la señora Ligia Amparo Baquero Quevedo, actual titular del derecho real de dominio del predio "La Ponderosa", porque ésta no fue parte en el contrato de promesa de compraventa materia de extinción. [fls. 10-11 C.1].

Luego, como la acción de resolución de contrato se ventila entre las partes del negocio que por esa vía legal se busca deshacer; y así debe ocurrir por virtud del principio de relatividad de los contratos ampliamente desarrollado por la doctrina y la jurisprudencia nacional, es claro cómo en este específico caso la disputa debía ser dirimida entre Marlen Sánchez de Parrado y Rafael Augusto Valbuena Bolívar, por ser ellos los únicos sujetos ligados en el acto jurídico en cuestión.

Además, como la promesa de compraventa es, por naturaleza, un contrato bilateral, y teniendo en cuenta que las partes admitieron haber consentido en que la escritura pública de compraventa de uno de los bienes negociados fuera recibida por la señora Ligia Amparo Baquero Quevedo, ello revela cómo la citada adquirente no pasó a ser parte en el referido acto negocial, y al no serlo, por supuesto que no

¹ Folio 154 C.1.



debía ser traída al pleito, lo cual descarta la necesidad de integrar un litis consorcio necesario por pasiva.

Sobre este punto, la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, tiene dicho que un tercero instituido como beneficiario de una prestación naciente de un contrato "(...) no es parte de la estipulación a su favor, **tampoco del contrato que la contenga**"², porque en tal escenario, "(...) su posición es la de tercero en esa relación jurídica, y sus derechos son únicamente los de la prestación prometida acordada ex ante por los contratantes, estipulante y promitente"³.

En sentir del alto Tribunal, "(...), inserta la estipulación a favor del tercero en un contrato, **su derecho se restringe a la prestación prometida, sin convertirse en parte ni comprender los derechos u obligaciones de la relación entre el estipulante y el promitente o la del contrato entre éstas**, desde luego que la titularidad, contenido y efectos de una u otra son diferentes"⁴. Así, entonces, el ataque resulta infundado.

2. Por lo demás, el Tribunal deberá dilucidar si anduvo o no acertado el *a quo* al haber decretado la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre Marlen Sánchez de Parrado -promitente vendedora-, y Rafael Augusto Valbuena Bolívar -promitente comprador-, respecto de los predios "La Ponderosa" y "El Dorado", debidamente identificados en el proceso.

Por ese sendero, lo primero es advertir cómo en los contratos bilaterales la ley confiere a aquella de las partes que cumplió lo suyo, o se aprestó a cumplir sus obligaciones en la forma y términos acordados, la prerrogativa de persistir en la ejecución del contrato u optar, a su arbitrio, por su extinción, fórmula conocida como la condición resolutoria tácita propia de los contratos bilaterales, que brinda la posibilidad de reclamar el pago de perjuicios siempre que se demuestre su existencia y magnitud real [art.1546 C.C.] y [art.870 C. Co].

En un caso de contornos similares, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, refiriéndose a la resolución contractual, precisó que: "La acción propuesta tiene su fundamento en el artículo 1546 del Código Civil, precepto en el cual se consagra una de las causas de origen legal que conforme al artículo 1602 *ibídem*, dan lugar a la disolución de los contratos, como es la resolución derivada del cumplimiento de la condición resolutoria que por imperativo legal se considera implícitamente establecida en los contratos de

² *Ibid.*

³ CSJ. SC. 01/Jul/2009, e. 2000-310-01. MP. W. Namén.

⁴ *Ibid.*



carácter bilateral, y que consiste en la infracción por alguno de los contratantes de los compromisos que el pacto le impone"⁵.

La figura *legis*, procede igualmente contra aquel de los contratantes que cumplió, pero en forma **imperfecta o tardía** sus obligaciones; en cuyo caso, la parte que se acercó, o, se allanó a honrar aquello que obraba a su cargo, podrá elegir entre la resolución del acto, o, según le parezca mejor, perseverar en él y forzar su cumplimiento, toda vez que la ley lo faculta para escoger entre una y otra alternativa, sin dejar de lado, claro está, la posibilidad de reclamar el pago de perjuicios ocasionados, siempre que logre demostrar su identidad y extensión. (art.1546 *ibídem* y 870 *ibíd.*).

Ahora bien, para determinar si una parte incumplió un contrato bilateral, es preciso establecer primero cuál es la naturaleza del respectivo acto jurídico y luego si examinar qué obligaciones asumió cada uno de los contratantes; laborío que resulta ser fundamental para conocer los términos de la fallida negociación y así saber si las prestaciones propias de ese periplo y las que accidentalmente agregaron los contratantes debían ser satisfechas a un mismo tiempo, o si, por el contrario, fueron diferidas en orden cronológico durante su vigencia.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil tiene dicho 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 de 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"⁶.

3. En el caso que transita por esta Corporación, la actora, Marlen Sánchez de Parrado, promitente vendedora, dijo que el demandado, Rafael Augusto Valbuena Bolívar, promitente comprador, incumplió el contrato de promesa de compraventa entre ellos celebrado el 6 de diciembre de 2003 respecto de los inmuebles conocidos como "La Ponderosa" y "El Dorado", porque no le pagó el saldo del precio acordado, para el caso, la suma de \$35.000.000.00, ni los intereses que sobre esa cantidad pactaron en el segundo otro sí, como tampoco el valor correspondiente al impuesto predial del año 2004, no obstante haber asumido esas obligaciones. El demandado, negó esos hechos y aseveró que no fue

⁵ CSJ SC. 11/Mar.2004. e. 7582. MP. J. Ramírez. P, 9.

⁶ CSJ. SC. 16/May/2002, e. 6877. J. Santos.



9

él, sino la promitente vendedora quien incumplió el contrato, porque fue embargada y no pudo escriturarle el predio "El Dorado".

Para probar el sustento de sus exposiciones, por virtud de lo dispuesto en el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, ambas partes aportaron pruebas. No empece, nota la Sala cómo la testifical practicada fue bastante endeble y por ello no sirvió para esclarecer los hechos materia de averiguación, dado que la declarante **María Stella Pinilla Laverde**⁷ dijo haber conocido del contrato porque la actora, Marlen Sánchez, le comentó sobre su existencia, ello aunado a que su versión no ofrece razones circunstanciadas que ofrezcan credibilidad a su endeble exposición y el testigo, **Jairo Ruíz**⁸ no ofreció una exposición orientada a probar el incumplimiento enrostrado al demandado, pues solamente refirió haber conocido los inmuebles "La Ponderosa" y "El Dorado", y reconoció haber laborado en ellos hasta el momento en éstos le fueron entregados a Rafael Augusto Valbuena Bolívar. [fls. 84-93 c.1].

Por su lado, los interrogatorios absueltos por las partes confirmaron algunas circunstancias de modo, tiempo y lugar, relacionadas con la ejecución del citado acto promisorio. Así, el demandado admitió haber recibido la posesión de los bienes envueltos en la fallida negociación, al paso que adujo haber cancelado gran parte del precio pactado y refirió adeudar un saldo de \$35.000.000.00; sin embargo, negó haber deshonrado sus obligaciones contractuales. La actora, por su parte, insistió en los fundamentos esbozados en la demanda [Fls.93-101 C-.1].

Al examinar el clausulado y términos del contrato de promesa de compraventa en cuestión (fls. 10 C.1), e integrarlo con las notas del otro sí que del mismo hacen parte (fls. 32 C.1), el Tribunal observa cómo las partes acordaron que la suscripción de la escritura pública llamada a perfeccionar la compraventa del predio denominado "El Dorado" sería suscrita el día 20 de mayo de 2006; y a la firma del segundo otro sí (6 de mayo de 2005), dejaron constancia escrita que el promitente comprador adeudaba \$35.000.000,00 cuyo pago dijo pagarlo al momento de perfeccionarse la citada venta. Allí mismo, se comprometió a pagar a la promitente vendedora, Marlen Sánchez de Parrado, una suma mensual de \$380.000.00, por concepto de intereses sobre el saldo del precio.

⁷ Folio 84-89 C.1.

⁸ Folios 90-92 C.1.



4. En ese contexto, para el Tribunal no hay duda de que la sentencia apelada debe ser confirmada, de un lado, porque el contrato de promesa de compraventa existe y satisface a plenitud las exigencias establecidas en el canon 1611 del Código Civil, y del otro, porque la actora probó haberse allanado a cumplir sus obligaciones y el demandado no demostró haber hecho lo propio, es decir, no probó el pago de los intereses acordados sobre el saldo del precio, no obstante tratarse de una obligación diferida en el tiempo, y que, en todo caso, debía ser satisfecha antes del día previsto para la confección del contrato prometido.

En efecto, si se miran bien las cosas, es claro que en virtud del segundo otro sí del contrato de promesa de compraventa (Fl. 11 C.1), el promitente comprador, señor Rafael Augusto Valbuena Bolívar, se obligó a pagar a la señora Marlen Sánchez de Parrado, promitente vendedora, la suma de \$35.000.000.00 el día 6 de diciembre de 2006, calenda en la cual sería suscrita la escritura pública llamada a perfeccionar la venta de la finca "El Dorado", pero además, es irrefragable que allí también asumió el deber de amortizar en forma mensual, desde el 6 de mayo de 2005, hasta el 6 de mayo de 2006, una suma periódica de \$380.000.00, correspondiente a los intereses pactados sobre el saldo del precio. En lo demás, las partes dijeron mantener las demás obligaciones estipuladas en el contrato de promesa de venta *ab initio* suscrito.

Por tanto, al examinar el aludido otro sí, pieza que pasó a hacer parte del contrato de promesa de compraventa primigenio al haber modificado gran parte de su clausulado, surge incontestable el deber del demandado de acreditar el pago oportuno de los aludidos intereses mensuales y de haberse allanado a cancelar el saldo del precio faltante, o sea, \$35.000.000,00, el día señalado para la suscripción de la escritura pública con la cual se perfeccionaría la venta del predio "El Dorado".

No obstante ser así lo anterior, durante el curso del proceso, el señor Rafael Augusto Valbuena Bolívar, promitente comprador, no aportó medios de prueba para acreditar el pago de los intereses acordados sobre la parte precio insoluto, ni tampoco demostró haber estado dispuesto a cumplir con lo acordado. Es más, su comportamiento procesal apuntó a probar que la actora, promitente vendedora, también le incumplió el contrato preparatorio, planteamiento esbozado inclusive al fundamentar el recurso de apelación que hace tránsito por esta Corporación, pese a no existir elementos de juicio que den peso a su dicho.



Luego, al no haber prueba del pago de los intereses de plazo previstos sobre la parte del precio insoluta; y como se trata de una obligación cuyo cumplimiento debía hacerse antes de suscribir la escritura pública que perfeccionara la venta prometida, de allí se deduce fácilmente la existencia del incumplimiento endilgado al señor Rafael Augusto Valbuena Bolívar, en su condición de promitente comprador en el contrato y demandado en el proceso, lo cual deja sin sustento todos los fundamentos de su acusación al estar plenamente demostrado que él incumplió primero. Por ello, es innecesario entrar a averiguar cuál fue la conducta asumida por la promitente vendedora el día y hora en que debía allanarse a perfeccionar la prometida venta, toda vez que el artículo 1609 del Código Civil previene que *"En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos"*.

Según la Corte, *"(...) tratándose de obligaciones sucesivas, primero las de un contratante y luego las del otro, el pretensor incumplidor primero en el tiempo, carece de derecho para solicitar la resolución o la ejecución del contrato, así su contradictor también sea reo de incumplimiento posterior, por cuanto si la vida de las prestaciones subsiguientes se supedita al cumplimiento de las anteriores, nadie está obligado a cumplir a quien previamente ha desatendido lo suyo"*⁹.

Así acontece, porque mientras el pago de los intereses, prestación a cargo del promitente comprador, debía ser satisfecho a partir del 6 de junio de 2005 y así sucesivamente hasta el 6 de mayo de 2006, la firma de la escritura pública llamada a perfeccionar la venta tenía que hacerse en esta última época (Ver segundo otro sí fl.11 C.1), es decir, en un tiempo posterior.

Lo expuesto corrobora la existencia del incumplimiento atribuido a Valbuena Bolívar, quien no acreditó haber saldado los intereses remuneratorios acordados en la promesa de compraventa modificada por el otro sí firmado el día 6 de mayo de 2005. Todavía más si se tiene en cuenta que la falta de pago aludida por la actora en la demanda vino a constituir una afirmación indefinida que no requería ser probada por quien la hizo, en tanto que su naturaleza imponía al demandado el imperativo de desvirtuar su contenido mismo [art.177 *in fine*].

Al referirse a este aspecto, la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, tiene dicho que, *"En ese orden de ideas, se constata que **ante una negociación indefinida***

⁹ CSJ. SC. 24/Jul/2015, e. 2004-00469-01, L. Tolosa.



realizada por una de las partes **la carga procesal se desplaza al contendor**, es decir, es quien tiene la responsabilidad de demostrar la situación fáctica respectiva¹⁰.

5. En resumen, como la pasiva no probó aquello que obraba a su cargo, ni demostró el sustento de su excepción, es claro que la acción tenía que prosperar, dado que la actora sí justificó el incumplimiento contractual sobre el cual afincó sus pretensiones. Por ello, la Sala confirmará la sentencia que así lo decidió. Empero, sin desbordar el marco de sus competencias, hará unas modificaciones que, además de pertinentes, son necesarias para poner las cosas en su lugar.

6. Por ese sendero, se revocarán los ordinales cuarto y séptimo de la sentencia en pugna. Aquél, porque no existe un fundamento legal que autorice el pago de los réditos sobre la parte del precio insoluto; máxime cuando ese hecho determinó el rompimiento de la relación contractual; y éste, porque el demandado no justificó válidamente las razones que le impidieron honrar el contrato, falencia procesal que le impide cobrar las mejoras útiles realizadas en los respectivos bienes, toda vez que no desvirtuó la presunción de mala fe que le impuso el artículo 1932 *in fine*, al haber sido él quien deshonró el respectivo pacto negocial.

6.1. Igualmente, se adicionará el ordinal tercero del fallo apelado, para advertir que el demandado deberá restituir a la actora los dos bienes envueltos en la fallida negociación, esto es, "La Ponderosa" y "El Dorado", con las cosas que se reputan pertenecer a cada cual, dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, porque si así no ocurre, la interesada podrá pedir al *a quo* que comisione para tal efecto, sin perjuicio de que el obligado tenga que pagar los frutos civiles que su tardanza genere, debidamente actualizados.

Sin embargo, como el predio "La Ponderosa" fue enajenado a Ligia Amparo Baquero Quevedo, consorte de Rafael Augusto Valbuena Bolívar, promitente comprador, porque así lo acordaron las partes; ello sumado a que ese hecho se acreditó con la copia de la escritura pública No. 2882 del 27 de noviembre de 2004 otorgada en la Notaría Única de Acacias, Meta (fls. 20-23 C.1), inscrita en la sede registral correspondiente (fls. 33 C.1), se hace indispensable ordenar la cancelación de ese acto escriturario y la de su inscripción, sin que con ello se vulnere el debido proceso, ora al derecho de defensa de la mentada adquirente, es decir, de Ligia

¹⁰ CSJ. SC. 10/06/2015, e.2015-00859-01. MP. M. Cabello.



Amparo Baquero Quevedo, porque se sabe que ésta recibió ese bien con el consentimiento de su cónyuge, quien sí era parte en el referido pacto negocial, lo cual indica que la extinción del negocio originario, esto es, de la promesa de compraventa que fue el acto del cual derivó esa transferencia, apareja igualmente la abolición de la mentada venta, porque nadie puede dar más derecho del que tiene, de un lado, y del otro, teniendo en cuenta que se probó cómo la posesión y tenencia del respectivo inmueble fue a parar a manos del promitente comprador quien, al ser interrogado, reconoció estarlo explotando en forma regular.

Por ello, la cancelación de los citados actos se justifica en pos de hacer efectiva la restitución de los dos predios inmersos en el contrato preparatorio resuelto, comoquiera que la propiedad constituida por la señora Ligia Amparo Baquero Quevedo sobre la finca *La Ponderosa* derivó directamente del contrato en punga, puesto que las partes así lo consintieron; lo cual descarta la idea de que se trate de un derecho autónomo, que ciertamente no lo es.

Tal determinación, además de no ser incongruente con el objeto del litigio, resulta ser indispensable para lograr el restablecimiento de la justicia contractual, porque se sabe que la venta efectuada a favor de Ligia Amparo Baquero Quevedo, cónyuge de Rafael Augusto Valbuena Bolívar, promitente comprador, derivó directamente del contrato de promesa en cuestión. Luego, como esa transferencia no agotó el objeto del respectivo acto promisorio, es claro que su vigencia y firmeza quedó inexorablemente atada a la suerte del pacto preparatorio del cual provino, situación claramente conocida por la adquirente, quien decidió prestar su nombre para recibir la escritura pública de venta del predio "*La Ponderosa*", no obstante saber a plenitud que no era parte en el negocio jurídico del cual emanó ese acto de disposición de intereses; actuar que se explica, muy seguramente, por el interés que ésta tenía en proteger el patrimonio de su consorte, Rafael Augusto Valbuena Bolívar, quien, en línea de principio, era el llamado a recibir esa venta.

Pero además, la advertida cancelación tampoco lesiona intereses ajenos a las partes del contrato, porque es sabido que el pago hecho a favor de un tercero instituido como beneficiario de una prestación contractual no lo convierte en parte, dado que esa persona "*(...) no es parte de la estipulación a su favor, tampoco del contrato que la contenga*"⁴¹, porque al haber sido así establecido, "*(...) su posición es la de tercero*

⁴¹ *Ibid.*



en esa relación jurídica, y sus derechos son únicamente los de la prestación prometida acordada ex ante por los contratantes, estipulante y promitente¹².

Por ello, cuando se inserta la estipulación a favor del tercero en un contrato, "(...) su derecho se restringe a la prestación prometida, sin convertirse en parte ni comprender los derechos u obligaciones de la relación entre el estipulante y el promitente o la del contrato entre éstas, desde luego que la titularidad, contenido y efectos de una u otra son diferentes¹³.

El citado precedente corrobora lo expuesto antes, acerca de que no era necesario traer al proceso a la señora Ligia Amparo Baquero Quevedo, habida cuenta que ésta no fue parte en el contrato de promesa materia de la resolución, y además, porque la propiedad radicada a su favor sobre el predio "La Ponderosa" no tradujo un derecho autónomo, sino que pasó a ser dependiente del pacto promisorio del cual nació, dado que dicha adquirente solamente se prestó para encubrir la adquisición que debía ser efectuada a favor de su cónyuge, quien la diputó para suscribir la escritura de compraventa, lo cual es válido en los términos del artículo 1634 *in fine*.

Asimismo, la advertida directriz es necesaria, porque en sentir de la Corte Suprema de Justicia así "(...) lo impone el acerado postulado de la buena fe, siempre sublimada y salvaguardada por el ordenamiento jurídico, en asocio de la jurisprudencia patria"¹⁴, sin perder de vista que "El carácter sinalagmático de la compraventa, no permite desconocer que el equilibrio prestacional es materia que interesa directamente a la autonomía de que gozan los contratantes para configurar libremente y a su mejor conveniencia, los negocios que, en mayor o menor proporción, afecten su patrimonio, sin que, por tanto, la magnitud o medida de las obligaciones que convengan, sea un aspecto que pueda trascender la esfera de sus personales derechos"¹⁵.

Adicionalmente, es sabido que en casos como el presente la ley respeta y protege aquellos terceros ajenos al vínculo que se derruye, siempre que se demuestre que éstos obraron de buena fe, exenta de culpa y que su derecho derivó legítimamente guiado por la apariencia del buen derecho (*fumus boni iuris*), exigencias que no se satisfacen íntegramente en el *sub examine* a favor de Ligia Amparo Baquero Quevedo, porque ésta actuó en el contrato con la aquiescencia de su cónyuge.

¹² CSJ. SC. 01/Jul/2009, e. 2000-310-01. MP. W. Namén.

¹³ *Ibíd.*

¹⁴ CSJ. SC. 30/Ene/2007, e. 1993-2889-01. C. Jaramillo.

¹⁵ *Ibíd.*



6.2. A la par, se modificará la liquidación de los frutos civiles reconocidos en la sentencia apelada, comoquiera que el fallador la efectuó sin tener en cuenta lo previsto en el artículo 1932 del Código Civil, el cual dispone que al decretarse la resolución del contrato “*por no haberse pagado el precio dará derecho al vendedor para (...) que se le restituyan los frutos, ya en su totalidad si ninguna parte del precio se le hubiere pagado, ya en la proporción que corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada*”, mientras que el comprador “*tendrá derecho para que se le restituya la parte que hubiere pagado del precio*”.

Por tanto, como el Juez, con apoyó en el peritaje determinó que los frutos civiles producidos por los bienes desde enero de 2004 hasta el 25 de enero de 2011 ascienden a \$143.757.880,00¹⁶, suma que al ser actualizada al 26 de julio de 2016 corresponde a \$178.628.603,52, es necesario averiguar el valor de aquellos causados desde el 26 de enero de 2011 hasta el 26 de julio de 2016, es decir, durante 66 meses.

Con tal fin, se tendrá en cuenta las bases del dictamen pericial que determinó cómo en las 77 hectáreas del terreno pueden pastar 120 cabezas de ganado en forma permanente, a lo cual añadió que el pastaje mensual de cada una tiene un costo de \$12.000.00. Entonces, esa cantidad se multiplicará por el número de semovientes que pueden pastar en el terreno, o sea, 120, obteniendo un resultado de \$1.440.000.00 mensual. Ese rubro será también multiplicado por los meses a liquidar, es decir, 66. Como resultado se obtiene \$95.040.000,00, rubro que al ser actualizado de conformidad con las variaciones del IPC desde febrero de 2011 hasta julio de 2016, equivale a **\$108.622.963.00**. Por tanto, esa cantidad será añadida al valor de los frutos civiles comprendidos entre enero de 2004 y el 25 de enero de 2011, o sea, **\$178.628.603.52**, lo cual arroja un total de **\$287.251.566,52**.

Empero, en atención a lo previsto por el artículo 1932 *ibídem* solamente se reconocerá por concepto de frutos civiles la parte correspondiente al porcentaje del precio no pagado, es decir, de \$35.000.000, conforme lo admitieron las partes. Al hacer las operaciones respectivas se obtiene como resultado la suma de **\$67.015.790,00**, que deberá ser pagado por Rafael Augusto Valbuena Bolívar a

¹⁶ En la sentencia del 25 de enero de 2011 se liquidó desde el año 2004 hasta el año 2008, lo cual arrojó un monto de 110.760.880. Así mismo, en la sentencia complementaria dictada el 10 de julio de 2015 (fls. 200-203 C.1), se liquidó desde 2009 hasta el 25 de enero de 2011, operación que arrojó un saldo de \$32.997.000. Por tanto, al sumar esas dos cantidades se obtiene como resultado \$143.757.880,00.



Marlen Sánchez de Parrado, por los frutos civiles comprendidos entre el 3 de diciembre de 2003 y el 26 de julio de 2016.

Así se procede, porque si el cien por ciento (100%) de los frutos civiles producidos por los predios "La Ponderosa" y "El Dorado" desde el mes de enero de 2004 hasta el 26 de julio de 2016 equivalen a **\$287.251.566,52**; es axiomático que el 23,333% de esa cantidad concerniente, a su vez, a la parte del precio impagada, corresponde a **\$67.015.790,00**. En ese sentido se modificará en lo pertinente el fallo.

6.3. Igualmente, se ordenará a la actora que restituya al demandado la parte del precio que éste le canceló, es decir, la suma de **\$115.000.000,00**. Empero, razones de simple correspondencia y equidad hacen que ese rubro sea actualizado desde su entrega hasta la fecha de este fallo. Para tal efecto, se tendrá en cuenta el plan de pagos convenido por las partes. Al realizar las respectivas operaciones se obtiene que los \$115.000.000,00 que el promitente comprador pagó a la promitente vendedora, hoy corresponden a **\$192.803.522,39**. Luego, es esa la cantidad que la actora deberá restituir al demandado por concepto de la parte del precio oportunamente cancelado. En tal sentido se modificará el ordinal sexto de la sentencia embatida.

6.4. Por otro lado, se revocará el numeral séptimo de la citada providencia, con el fin de negar el pago de las mejoras plantadas por el promitente comprador en los inmuebles La Ponderosa y El Dorado, de conformidad con lo previsto en el canon 1932 *in fine*, comoquiera que el demandado no justificó válidamente las razones que le impidieron honrar sus obligaciones contractuales.

7. Con base en lo expuesto, el Tribunal efectuará los siguientes pronunciamientos:

De un lado, reformará la sentencia para revocar los ordinales cuarto y séptimo; el primero de ellos, por no ser procedente el pago de los intereses reconocidos y, el otro, en el sentido de negar el pago de las **mejoras** plantadas por el promitente comprador en los inmuebles materia de la fallida negociación (art. 966 *ibíd.*), de conformidad con lo previsto en el canon 1932 *in fine*.



Asimismo, adicionará su ordinal tercero, para advertir que de no hacerse la entrega de los bienes dentro del término allí previsto, el interesado podrá pedir al *a quo* que comisione para tal efecto, sin perjuicio de que el obligado tenga que pagar los frutos civiles que su tardanza genere, debidamente actualizados, conforme se explicó antes.

De otro lado, ordenará la cancelación de la escritura pública No. 2882 del 27 de noviembre de 2004 otorgada en la Notaría Única de Acacías, Meta, y de su inscripción hecha ante la sede registral correspondiente. Líbrense los oficios.

Pero también, modificará los ordinales quinto y octavo de la sentencia del 25 de enero de 2011, y el primero de la sentencia complementaria del 10 de julio de 2015, para ordenar el pago de **\$\$67.015.790,00**, que corresponde al valor de los **frutos civiles** producidos durante todo el tiempo en que los bienes han estado en poder del promitente comprador hasta la fecha en la cual se profiere esta providencia, en proporción a la parte del precio no saldado. Se advierte a la actora que el pago de esa suma deberá efectuarlo dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, porque en caso de retardo, sobre esa cantidad se causaran intereses moratorios civiles a la tasa del 6% anual, o su equivalente por cada periodo o fracción, junto con la corrección monetaria que seguirá liquidándose hasta el momento del pago.

Del mismo modo, modificará el ordinal sexto del fallo, en el sentido de ordenar a Marlen Sánchez de Parrado, que restituya al demandado Rafael Augusto Valbuena Bolívar, la suma de **\$192.803.522,39** correspondiente a la **parte del precio pagado** y que fue actualizada hasta el 26 de julio de 2016. Si así no ocurre, sobre esa cantidad se causaran intereses moratorios civiles a la tasa del 6% anual, o su equivalente por cada periodo o fracción, junto con la corrección monetaria que seguirá liquidándose hasta el momento del pago.

8. Por lo demás, autorizará a las partes para llevar a cabo las compensaciones pertinentes.

No hay lugar a imponer condena en costas de segunda instancia por no aparecer demostrada su causación.



DECISIÓN

En mérito de lo ocurrido, la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio, Administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **REFORMA** la sentencia apelada, de la siguiente manera:

PRIMERO. REVOCAR los ordinales cuarto y séptimo de la sentencia proferida el 25 de enero de 2011, por lo expuesto antes.

SEGUNDO. ADICIONAR un párrafo al ordinal tercero de la sentencia apelada, el cual quedará así: "Ordenar que el demandado entregue a la demandante los predios materia del contrato de promesa de compraventa objeto del presente litigio dentro del término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la sentencia".

"Parágrafo Único: Si así no ocurre, el interesado podrá pedir al *a quo* que comisione para tal efecto, sin perjuicio de que el obligado tenga que pagar los frutos civiles que su tardanza genere, debidamente actualizados, conforme se explicó en las precedentes motivaciones".

TERCERO. ORDENAR la cancelación de la escritura pública No. 2882 del 27 de noviembre de 2004 otorgada en la Notaría Única de Acacías, Meta, y de su inscripción hecha ante la sede registral correspondiente. Líbrense los oficios por el Juzgado.

CUARTO. MODIFICAR los ordinales quinto y octavo del proveído del 25 de enero de 2011, y el primero de la sentencia complementaria del 10 de julio de 2015, de conformidad con lo expuesto antes. En su lugar, condenar al demandado, Rafael Augusto Valbuena Bolívar, a pagar a la actora, Marlen Sánchez de Parrado, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, la suma de **\$67.015.790,00**, por concepto de frutos civiles liquidados y actualizados desde enero de 2004, hasta el 26 de julio de 2016, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia. De no hacerse así, sobre esa cantidad se causarán intereses moratorios civiles a la tasa del 6% anual, o su equivalente por cada periodo o fracción, junto con la corrección monetaria que seguirá liquidándose hasta el momento del pago.

QUINTO. MODIFICAR el ordinal sexto de la sentencia apelada, en el sentido de ordenar a Marlen Sánchez de Parrado que restituya a Rafael Augusto



Valbuena Bolívar, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, la suma de **\$192.803.522,39** correspondientes al precio pagado y que fue actualizada hasta el 26 de julio de 2016. Si así no ocurre, sobre esa cantidad se causarán intereses moratorios civiles a la tasa del 6% anual, o su equivalente por cada periodo o fracción, junto con la corrección monetaria que seguirá liquidándose hasta el momento del pago.

SEXTO. AUTORIZAR las compensaciones a que hubiere lugar.

SÉPTIMO. CONFIRMAR en lo demás la sentencia apelada.

OCTAVO. SIN COSTAS en esta instancia.

Notifíquese y cúmplase,

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE
Magistrado Ponente

DELFINA FORERO MEJÍA
Magistrada

ALBERTO ROMERO ROMERO
Magistrado

Ultima hoja de la sentencia de segunda instancia proferida dentro del proceso ordinario de resolución de contrato impulsado por Marlen Sánchez de Parrado contra Rafael Augusto Valbuena Bolívar. Radicado. 2008-00378-04.