

REPUBLICA DE COLOMBIA
 TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
 SALA CIVIL FAMILIA
 NOTIFICACION POR ESTADOS

Art .295 C.G.P



Nro .de Estado 0040

Fecha 06/MARZO/2024

Página: 1

Estado:

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05030318900120200001201	Expropiación	ANI	BEATRIZ ELENA LOPEZ SALAZAR Y OTRO	Auto admite recurso apelación ADMITE APELACIÓN EFECTO DEVOLUTIVO. IMPRIME TRÁMITE ARTÍCULO 12 LEY 2213 DE 2022. CONCEDE TERMINO DE CINCO (5) DÍAS PARA SUSTENTAR RECURSO. ORDENA TRASLADO DE CINCO (5) DÍAS AL NO RECURRENTE. DA PAUTAS DE PROCEDIMIENTO A LA SECRETARÍA Y A PARTES. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 6 DE MARZO DE 2024. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia	05/03/2024			DARIO IGNACIO ESTRADA SANIN
05045310300120200015101	Verbal	CARLOS ALBERTO RAMIREZ CORREA	FRANCISCO JAVIER ECHEVERRI ARBOLEDA	Auto admite recurso apelación ADMITE APELACIÓN EFECTO SUSPENSIVO. IMPRIME TRÁMITE ARTÍCULO 12 LEY 2213 DE 2022. CONCEDE TERMINO DE CINCO (5) DÍAS PARA SUSTENTAR RECURSO. ORDENA TRASLADO DE CINCO (5) DÍAS AL NO RECURRENTE. DA PAUTAS DE PROCEDIMIENTO A LA SECRETARÍA Y A PARTES. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 6 DE MARZO DE 2024. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia	05/03/2024			DARIO IGNACIO ESTRADA SANIN
05615310300120180016702	Verbal	JAIRO ALBERTO COLORADO CASTAÑO	MARGARITA ROSA SIERRA BEUTH	Sentencia confirmada CONFIRMA SENTENCIA APELADA. COSTAS EN ESTA INSTANCIA A CARGO DEL DEMANDANTE INICIAL Y DEMANDADO RECONVENIDO. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 06 DE MARZO DE 2024. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/157	05/03/2024			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA A LAS 8 A.M. Y SE DESFIJA EN LA MISMA FECHA A LAS 5:00 P.M.

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05615310300120180016702	Verbal	JAIRO ALBERTO COLORADO CASTAÑO	MARGARITA ROSA SIERRA BEUTH	Auto señala agencias en derecho FIJA EN 1 SMLMV AGENCIAS EN DERECHO A CARGO DEL DEMANDANTE INICIAL Y DEMANDADO RECONVENIDO. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 6 DE MARZO DE 2024. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia	05/03/2024			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
05847318400120200007901	Ordinario	LUZ AMALIA MONTOYA MONTOYA	RAMIRO HERNANDEZ CARO	Auto señala agencias en derecho FIJA EN \$ 3.900.000 AGENCIAS EN DERECHO A CARGO DE LA PARTE DEMANDADA. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 06 DE MARZO DE 2024. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/157	05/03/2024			WILMAR JOSE FUENTES CEPEDA




 KAROL MARCELA ARANGO PARRA
 SECRETARIO (A)

SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA A LAS 8 A.M. Y SE DESFIJA EN LA MISMA FECHA A LAS 5:00 P.M.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



SALA CIVIL – FAMILIA

Medellín, cinco (5) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Magistrado ponente

DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN

Rad. 05045 3103 002 2020 00151 01

Reunidos los requisitos previstos en los artículos 322 numeral 3º y 325 del Código General del Proceso, **SE ADMITEN** en el efecto SUSPENSIVO, el recurso de apelación interpuesto por la apoderada judicial del señor Francisco Javier Echeverri Arboleda; y el interpuesto por el apoderado judicial del señor Carlos Alberto Ramírez Correa el día 28 de julio de 2023 ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Apartadó, dentro del proceso verbal de resolución de contrato cursado en dicho despacho a solicitud de Carlos Alberto Ramírez Correa contra Francisco Javier Echeverri Arboleda.

En ese orden de ideas, una vez ejecutoriado el presente proveído conforme lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, esta Sala de Decisión procederá a dictar auto mediante el cual se concederá a los apelantes el término de cinco (5) días para sustentar la alzada, providencia que se notificará por estados electrónicos en el microsítio asignado a esta Corporación en la página web de la Rama Judicial.

El escrito de sustentación deberá remitirse al correo electrónico dispuesto para el efecto por la Secretaría y de él se dará traslado secretarial a la contraparte durante el termino de cinco (5) días, conforme lo prevé el artículo 110 del Código General del Proceso; dicho traslado será fijado electrónicamente.

Para efectos de darle publicidad a la presente determinación, se notificará este auto por estados electrónicos informándoles además que durante los cinco (5) días siguientes a su notificación podrán solicitar la expedición digital de las piezas procesales que requieran a fin de presentar sus alegatos y sustentación de forma escrita, mismas que le serán suministradas por la Secretaría de manera cédere y mediante las herramientas tecnológicas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Dario Ignacio Estrada Sanin

Magistrado

Sala 01 Civil Familia

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **aef87ac70ce51b1dad49a8546959eff9a6c5a473eabba68a844b2277bed69b6c**

Documento generado en 05/03/2024 03:56:27 PM

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

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



SALA CIVIL – FAMILIA

Medellín, cinco (5) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Magistrado ponente

DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN

Rad. 05030 31 89 001 2020 00012 01

Reunidos los requisitos previstos en los artículos 322 numeral 3º y 325 del Código General del Proceso, **SE ADMITE** en el efecto DEVOLUTIVO, el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la señora Beatriz Elena López Salazar el día 30 de junio de 2023 ante el Juzgado Promiscuo del Circuito de Amaga, dentro del proceso declarativo especial de expropiación cursado en dicho despacho a solicitud de la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI) contra la señora Beatriz Elena López Salazar y el señor Oscar de Jesús Castaño.

En ese orden de ideas, una vez ejecutoriado el presente proveído conforme lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, esta Sala de Decisión procederá a dictar auto mediante el cual se concederá al apelante el término de cinco (5) días para sustentar la alzada, providencia que se notificará por estados electrónicos en el micrositio asignado a esta Corporación en la página web de la Rama Judicial.

El escrito de sustentación deberá remitirse al correo electrónico dispuesto para el efecto por la Secretaría y de él se dará traslado secretarial a la contraparte durante el termino de cinco (5) días, conforme lo prevé el artículo 110 del Código General del Proceso; dicho traslado será fijado electrónicamente.

Para efectos de darle publicidad a la presente determinación, se notificará este auto por estados electrónicos informándoles además que durante los cinco (5) días siguientes a su notificación podrán solicitar la expedición digital de las piezas procesales que requieran a fin de presentar sus alegatos y sustentación de forma escrita, mismas que le serán suministradas por la Secretaría de manera cédere y mediante las herramientas tecnológicas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Dario Ignacio Estrada Sanin

Magistrado

Sala 01 Civil Familia

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **bff07947c4ed830c204912458a3bc5f76560c0bd672aa1bc2567c023134b5d32**

Documento generado en 05/03/2024 03:57:57 PM

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL – FAMILIA**

Medellín, cinco de marzo de dos mil veinticuatro

Radicado nacional : 05847318400120200007901
Radicado interno : 056-2022

De conformidad con lo previsto en el numeral 1.º del artículo 5 del Acuerdo n.º PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura, aplicable por la remisión del artículo 366-4 del Código General del Proceso, se fija un monto de \$3.900.000 como agencias en derecho de segunda instancia a cargo del demandado Ramírez Hernández Caro y en favor de la demandante Luz Amalia Montoya Montoya.

Devuélvase el expediente a su origen, previas las anotaciones de rigor.

CÚMPLASE

**(Firma electrónica)
WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA
Magistrado**

Firmado Por:
Wilmar Jose Fuentes Cepeda
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **80a47b682b3fb58927e0a6cfbc125e2688ece385268f79ce9fa45093ba7701f8**

Documento generado en 05/03/2024 08:13:03 a. m.

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



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA
MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

Proceso: Verbal resolución contrato promesa compraventa
Demandante: Jairo Alberto Colorado Castaño
Demandados: Margarita Rosa Sierra Beuth y otro
Asunto: Confirma la sentencia apelada: De la promesa de compraventa. / Efectos. / Elementos. / El demandante inicial y demandado en reconvencción no se allanó a cumplir sus obligaciones.
Radicado. 05615 31 03 001 2018 00167 01
Sentencia No.: 009

Medellín, cinco (5) de marzo de dos mil veinticuatro 2024)

Procede la Sala a resolver la alzada propuesta por el demandante inicial y demandado en reconvencción, contra la sentencia proferida el 1 de octubre de 2019, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Rionegro, siendo complementada en providencia del 17 de febrero de 2020¹, dentro del proceso verbal de resolución de contrato, instaurado por Jairo Alberto Colorado Castaño contra Margarita Rosa Sierra Beuth y Mario Velandia Rodríguez; estos a su vez, demandaron en reconvencción a aquel.

I. ANTECEDENTES

1. A través de apoderada judicial, pidió el demandante que la jurisdicción declare que “*está resuelto el contrato de compraventa*”

¹ En cumplimiento del auto proferido el 13 de enero de 2020, por el magistrado ponente.

celebrado el día 23 de febrero de 2018 entre los señores MARGARITA ROSA SIERRA BEUTH Y MARIO VELANDIA RODRIGUEZ, en calidad de vendedores con el señor JAIRO ALBERTO COLORADO CASTAÑO, en calidad de comprador” (fl. 93, c-1. Se subraya), sobre el inmueble con folio de matrícula 020-100601; se disponga restituir por parte de los demandados, \$114.000.000, como “producto de los abonos o pagos programados en la promesa de compraventa. En virtud precisamente a que el demandante se vio inmerso en incumplimientos por su culpa (demandados)” (fl. 94, íd.).

2. Como sustento fáctico de sus pretensiones, sostuvo que los demandados son propietarios del lote No. 2, Parcelación La Primavera, vereda La Mosca de Rionegro; se trata de “Un lote de terreno con vivienda unifamiliar de un piso en el construida, con un área de 3.333,0566 m², y comprendido por los siguientes linderos: por el frente que da al suroeste, partiendo del punto 38 al punto 32, pasando por los puntos 37, 36, 35, 34 y 33, linda con vía de acceso, por el Noroeste del punto 32 al punto 09 por los puntos 31, 30 y 29, linda en parte con servidumbre que servirá de vía de acceso al predio de Jenifer Paola Vargas Vargas y en parte con predio de la misma Jenifer Paola Vargas Vargas, por el noreste, del punto 09 al punto 01, pasando por los puntos 08, 07, 06, 05, 04, 03 y 02, linda con predio 6152001000003000261.” (fl. 85, c-1); inmueble que tiene un área construida de 110.50 mts² el primer nivel y un área libre de 3.75 mts²; identificado con folio de matrícula 020-100601.

Que el 23 de febrero de 2018 los demandados suscribieron en calidad de vendedores un “contrato de promesa de compraventa” sobre aquel inmueble, a favor del demandante, estableciéndose en la cláusula cuarta el precio y forma de pago, así: “El precio convenido (...) es la suma **de SEISCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$640.000.000)**, que pagarán a los **PROMITENTES VENDEDORES**, así: 1). La suma de **SESENTA Y CUATRO MILLONES DE**

PESOS (\$64.000.000) que se pagarán en cheques de gerencia así: a) \$50.0000 a nombre de MONICA SIERRA BEUTH (...) b) \$7.000.000 a nombre de MARGARITA ROSA SIERRA BEUTH (...) c) \$7.000.000 a nombre de MARIO VELANDIA RODRIGUEZ (...) Que LOS PROMITENTES VENDEDORES declaran recibidos de manos de EL PROMITENTE COMPRADOR a entera satisfacción el 23 de febrero de 2018, fecha de la firma de la presente promesa de compraventa. 2). La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), que se pagara (sic) en cheques de gerencia el 23 de marzo de 2018, o antes, a nombre de quien ellos designen previamente por escrito. 3). Y la suma de QUINIENTOS VEINTISÉIS MILLONES DE PESOS (#526.000.000) que se pagarán mediante cheque de gerencia a favor de los PROMITENTES VENDEDORES, o a quien ellos designen previamente por escrito, a más tardar el miércoles 23 de mayo de 2018, o antes, para la firma de la Escritura Pública de venta que perfeccione este negocio jurídico. Las partes podrán modificar de mutuo acuerdo esta fecha y forma de pago.” (fl. 86, c-1. Resaltado del texto). Y en la cláusula quinta se pactó la sanción penal por incumplimiento del 20% del valor de la venta (la transcribe).

Manifestó que conforme a la prueba documental adosada, los pagos estipulados en aquella cláusula fueron debidamente entregados en las fechas acordadas; es decir, \$64.000.000 a la firma de la promesa de compraventa y \$50.000.000 girados el 23 de marzo de 2018 mediante cheque; en cuanto al tercer pago, de \$526.000.000 “*debía realizarse el 23 de mayo de 2018 o antes*” (Fl. 87, C-1), del cual pretendió pagar con dineros de su empresa Gentech Genetics & Technology, “*pero aconteció que por fuerza mayor, es decir, por algo fuera de su control y voluntad, la cuenta de la empresa GENTECH, fue embargada por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN (...), mediante acto administrativo número 201800226000760 del 10 de marzo de 2018 (...) por impuestos a las ventas (...) (\$92.419.000) (...) de los cuales (...) la sociedad cancelo (sic) directamente la suma de \$29.217.000, adeudando solo para el momento de*

entrar el embargo la suma de \$63.202.000.” (Fl. 87, C-1). Agregó que, para marzo de 2018, a la empresa ingresaron a su cuenta embargada la suma de \$199.000.000, y pese a que lo debido a la entidad recaudadora de impuestos era muy inferior a este valor, aquella dijo no devolver el excedente porque lo dejaría como activo del cual “deducirían el impuesto y el IVA hasta que se terminara el saldo a su favor” (fl. 88, C-1).

Que de aquel impase, informó a los demandados en marzo de 2018, mediante correo electrónico, recordándoles lo pactado en la cláusula cuarta, numeral 3: “...*modificar de mutuo acuerdo esta fecha y forma de pago*”, que con ese fin, se reunieron en el Centro Comercial El Tesoro, el 22 de abril de 2018, sin quedar lo acordado plasmado en “otro sí”, que en todo caso, consensualmente y en presencia de Mónica Escobar y su esposo, (aquella comisionista), acordaron que “*Los promitentes vendedores, asintieron en que el día 23 de mayo de 2018 recibirían del comprador \$326.000.000 y el 15 de julio de 2018, se les entregaría los últimos \$200.000.000 (...) cancelando desde mayo 23 de 2018 al 15 de julio de 2018 inclusive, sobre esos \$200.000.000 intereses al 1% y por su parte los vendedores se comprometían a hacer entrega material del inmueble el día 23 de mayo de 2018. (Ver pie de página donde los demandados se retractan y dicen que entregan la casa el día 15 de julio de 2018, fecha del último pago).*” (Fl. 88, C-1); quedando programada la firma de la escritura para esta última fecha. Acuerdo del cual los demandados se retractaron al día siguiente de haberse formalizado verbalmente, pues a través de un correo le informaron que quedaba en firme lo que ya habían acordado, de hacer entrega del inmueble el 23 de mayo de 2018, fecha límite del pago de \$526.000.000; a lo que les aceptó pacíficamente mediante otro correo del 24 de abril de 2018, indicándoles que “*en aras de proseguir el negocio pactado, la mejor opción era ceñirse estrictamente a los plazos iniciales convenidos*” (fl. 89, C-1); el 15 de mayo de 2018, al ver la imposibilidad de conseguir aquella suma, “*se comprometía a hacerle*

frente a la cláusula penal pactada entre las partes, previa comprobación judicial” (íd.).

Que no obstante, su interés fue cumplir con el pago en la fecha acordada, para ello hizo trámites ante Finanbienes Ltda, a fin de adquirir dineros con respaldo en garantía real sobre el inmueble de su propiedad ubicado en Envigado y también sobre la finca que tenía como expectativa de adquirir de los demandados; que con su apartamento pudo formalizar el préstamo con esa empresa, en cuantía de \$150.000.000, quedando afectada con hipoteca; no así lo logró con la finca porque los señores Margarita y Mario no permitieron fuera avaluada, con la excusa “*de mostrarla a extraños en épocas de mudanzas*”, siendo aquel avalúo un requisito necesario para el otorgamiento del préstamo que con dicha empresa tenía pre aprobado \$250.000.000; así serían \$400.000.000 en crédito hipotecario, más \$130.000.000 que tenía en su cuenta.

Acusa de mala fe el actuar de los demandados porque “*jamás bajaron el inmueble de las páginas de las inmobiliarias, nunca lo dejaron de ofrecer*” (fl. 90, C-1); que al final aceptaron mostrar el inmueble a Finanbienes, pero el mismo 23 de mayo de 2018, en las horas de la mañana, sin que en esa misma fecha aquella desembolsaría la plata, aunado a que ellos tampoco firmarían la escritura, buscando con dicho proceder hacerlo incumplir e incurrir en mora, para autoquedarse con el dinero de la cláusula penal, con la “*desfachatez*” de enviarle un correo electrónico en el que le informaron que todavía les adeudaba \$14.000.000, a sabiendas que no podían auto pagarse la cláusula penal sin previa declaración judicial por incumplimiento. Que en todo caso, este negocio se convirtió en un enriquecimiento sin justa causa por parte de los vendedores demandados, pues “*exigieron sin ni siquiera estar pactado en la compraventa intereses sobre el último pago de \$200.000.000*

del 1% del 23 de mayo al 15 de julio de 2018 inclusive (Posteriormente en correo electrónico rebajan el interés al 0.5%" (Pág. 92. C-1).

Consideró con lo anotado que quedó demostrado que estuvo dispuesto a pagar y tenía como hacerlo, toda vez que extendió el mecanismo que garantizaba el pago, una vez los promitentes vendedores hubieran cumplido, pues tiene "*prueba con el documento dado por el propio gerente de FINANBIENES, quien certifica que el préstamo hipotecario sería dado por valor de \$400.000.000 al día 22 de mayo de 2018 y que los propietarios del inmueble no dejaron ingresar para la visita del mismo*" (Fl. 93, C-1).

3. La demanda fue admitida mediante auto del 17 de julio de 2018, que dispuso la notificación a los demandados y correrles traslado por 20 días, en garantía de su derecho de defensa.

4. Los convocados a juicio concurrieron al proceso², en término y a través de apoderado judicial dieron respuesta a la demanda³, aceptando como ciertos los hechos que refieren a lo acordado en el precontrato, de la suscripción de éste, del precio, forma de pago y cláusula penal pactada, de los dos pagos que hicieron en las fechas que indicó y del plazo restante para cancelar el saldo, así como de los correos electrónicos que se cruzaron entre ambos; y negaron los restantes hechos, reclamando su prueba. Se opuso a la prosperidad de las pretensiones y como excepciones de mérito, formularon las denominadas:

i) "Excepción de contrato no cumplido", sustentada en que el demandante debió demostrar el cumplimiento de lo acordado en

² Folio 135, ídem.

³ Folios 136 a 147, ídem.

la promesa de compraventa, siendo ello un requisito necesario para demandar la resolución del contrato, tal como lo ha dejado sentada la jurisprudencia de la Corte. Para el caso, el demandante no se allanó a acatar los preceptos contractuales al no cancelar el valor total de la venta acordada ni compareció a la Notaría Segunda de Rionegro el 23 de mayo de 2018, a las 2:00 p.m. En cambio, ellos sí cumplieron, según acta de comparecencia adjunta. Aunado a que no hicieron la entrega del inmueble porque el demandante no pagó el precio en el tiempo debido, y este era un requisito para entregar.

ii) “Falta de legitimación del demandante para solicitar la resolución de la promesa del contrato de compraventa”, con apoyo en el mismo argumento de la anterior, reiteraron que la doctrina y la jurisprudencia plantean que el contratante que ha incumplido el pacto celebrado no está facultado para instaurar la demanda con fundamento en la condición resolutoria tácita, pues carece de legitimación para solicitarla.

iii) “Confesión de la parte demandante del incumplimiento del contrato y de la obligación que tiene de pagar la cláusula penal”, porque en el correo que el demandante remitió a los demandados el 15 de mayo de 2018, expresamente reconoció que no iba a poder cumplir con el pago completo del precio acordado para la venta, en el que además agregó que *“Por tal razón asumimos la palabra dada y firmada en el acuerdo de compra-venta y les pagaremos la multa por desistimiento del negocio”* (Fl. 146, C1). Consideró que tal afirmación constituye una confesión judicial, libre y espontánea, convirtiéndose en plena prueba del incumplimiento contractual, lo que es suficiente para rechazar las pretensiones de la demanda, ratificando su confesión porque también se afirmó en la demanda que estaba dispuesto a pagar la cláusula penal.

iv) *“Inexistencia de la obligación a cargo de los demandados”*, porque siempre estuvieron dispuestos a cumplir los compromisos pactados en la promesa de compraventa; siendo determinante la frustración de formalizar el contrato prometido, el incumplimiento del actor.

v) *“Excepciones genéricas”*, se declaren las que resulten probadas.

5. De la demanda de reconvención

En escrito separado, interpusieron los inicialmente demandados, demanda de reconvención contra Jairo Alberto Colorado Castaño, solicitando declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa que da cuenta la demanda, *“por el incumplimiento de este último respecto del pago del saldo del precio y de su no comparecencia a la notaría acordada para la firma de la escritura”*; a consecuencia de lo cual, se condene al señor Colorado Castaño al pago de la cláusula penal pactada, \$128.000.000, (equivalente al 20% del valor del precio convenido), de los cuales se pagó a título de abono \$114.000.000, quedando pendiente \$14.000.000, con su indexación.

En los hechos se refirieron al contrato de promesa de compraventa que celebraron con el demandado reconvenido, el 23 de febrero de 2018, sobre el inmueble identificado, alinderado y especificado en la cláusula primera de dicho contrato; que se pactó como precio total la suma de \$640.000.000, de los cuales recibieron como abono \$114.000.000, incumpliendo el señor Colorado Castaño con el pago del saldo restante, \$526.000.000, para cuya cancelación tenía plazo hasta el 23 de mayo de 2018 y en esa misma fecha se acordó suscribir la escritura pública en la Notaría Segunda de Rionegro, a las

2:00 p.m. (cláusula sexta); precisaron que en esa notaría, fecha y hora comparecieron, expidiendo el notario la constancia correspondiente. Culminaron aduciendo que ante el incumplimiento del promitente comprador, éste debe pagar el valor de la cláusula penal pactada sobre el 20% del valor de la venta, es decir, \$128.000.000, de los cuales recibieron un abono de \$114.000.000, quedando un saldo pendiente de \$14.000.000.

La reconvencción fue admitida mediante auto del 21 de noviembre de 2018⁴, que ordenó la notificación al demandado por estado; correrle el traslado por 20 días, en garantía de su derecho de defensa.

Dentro del término del traslado, el convocado en reconvencción, dio respuesta a la demanda y propuso excepciones de mérito que denominó: *i)* “Allanamiento al pago por parte del demandado”, *ii)* “Nadie puede ser escuchado invocando su torpeza”, *iii)* “Que se tenga por cumplido al demandado la efectiva comparecencia a la Notaría Segunda de Rionegro, con la carta enviada el 23 de mayo de 2018 a las 12:30 a.m.”, *iv)* “Mala fe”, *v)* “Allanamiento parcial frente a la pretensión de resolución de contrato de compraventa” y *vi)* “Aplicación del mutuo disenso expreso como causal de extinción de los contratos, en virtud a resolución contractual a petición de ambas partes”

6. Continuando la secuencia procesal correspondiente, fue celebrada audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, fue agotada la etapa de conciliación, sin que las partes llegaran a un acuerdo, a consecuencia de lo cual, se abrió paso al saneamiento del proceso, fijación del objeto del litigio, interrogatorio al

⁴ Folio 5, cuad. 2.

demandante y demandados y fueron decretadas y practicadas las pruebas solicitadas, evacuadas en cuanto hubo interés de las partes. Luego, fueron convocados los litigantes, conforme al artículo 373 *ejusdem*, para audiencia de alegaciones y sentencia.

En sus alegatos de conclusión, manifestó la apoderada del demandante inicial, que para el 23 de mayo de 2018 tenía en su poder \$150.000.000 producto de un préstamo adquirido de Finanbienes, al igual, \$133.000.000 depositados en la cuenta de ahorros, para un total de \$283.000.000. Lo que significa que, con los \$250.000.000 que iban a ser prestados por la misma entidad al demandante, era más que suficiente para satisfacer la obligación para con los demandados. Solicitó no se declaren prósperas las excepciones formuladas por los demandados y en su lugar, se ordene la resolución del contrato de compraventa. En cuanto a la demanda de reconvenición manifestó que está enfocada en los hechos de la demanda inicial, por lo que solicitó sea declarado resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 23 de febrero de 2018; consecuentemente se ordene pagar a favor del demandante Jairo Alberto Colorado Castaño la cláusula penal, y se tenga como abono \$114.000.000, adeudándose \$14.000.000, los cuales solicita su pago. Recordó que en esta demanda el señor Jairo se allanó a la pretensión de resolución de contrato, puesto que es lo que él pretende con la suya. Consideró que en la demanda de reconvenición hay una indebida acumulación de pretensiones, sin que lo haya advertido el juzgado previo a su admisión, *“eso lo advertimos nosotros desde el principio, pero, ¿por qué nosotros no hicimos la salvedad? Porque no le podemos abrir las ventanas al doctor para que nos reforme la demanda y además porque era un estudio que el juzgado tenía que hacer”* (Min. 16:30”).

Por su parte, el apoderado judicial de los demandados

dijo haber contradicciones en la demanda inicial como en la respuesta a la de reconvención, como lo es “afirmar que se modificó el contrato consensual, es un tema que frente a la calidad de este contrato que es solemne y que por tanto debe constar por escrito” (Min. 24:00”), en el mismo contrato las partes acordaron no reconocer validez alguna a las modificaciones que se le hagan de forma verbal, sino cuando conste en ese mismo documento o por escrito separado debidamente firmado por las partes. Indicó que en los correos enviados por el demandante a los demandados, reconoce el incumplimiento del contrato, acepta textualmente que él es responsable de pagar la cláusula penal y que de manera definitiva se dirige a cumplir lo pactado en el contrato. El señor Jairo Alberto estaba consciente de que era obligado a pagar la cláusula penal, toda vez que en el hecho once de la demanda reconoció expresamente que el 15 de mayo de 2018 le envió un correo a los demandados haciéndole frente a la cláusula penal pactada, si no lograba compensar el pago para el 23 de mayo de del mismo año; incluso, en su interrogatorio de parte lo reconoció. En adición, dijo haber quedado plenamente demostrado que el demandante no se presentó a la notaría en la fecha y hora acordada para suscribir la escritura pública de compraventa.

Finalmente, fue proferida decisión de fondo, que, al ser apelada por la parte actora, ocupa ahora la atención de la Sala.

II. LA SENTENCIA IMPUGNADA

El *A quo* profirió sentencia en la que dispuso: “**PRIMERO.** *Se declaran desiertas las excepciones de mérito propuestas por el demandado en Reconvención.* **SEGUNDO: Se desestiman las pretensiones de la demanda principal y se acogen las pretensiones de la demanda de reconvención, por lo expuesto en la parte considerativa.** **TERCERO: Se**

declara resuelto el contrato de compraventa suscrito el 23 de febrero de 2018 por MARGARITA ROSA SIERRA BEUTH, MARIO VELANDIA RODRIGUEZ como vendedores y JAIRO ALBERTO COLORADO CASTAÑO, como comprador, por incumplimiento demandado en reconvención. CUARTO: Se condena al demandado en reconvención al pago de la cláusula penal a favor de los demandantes, en la suma de \$128'000.000,00 de acuerdo a lo acordado en la promesa de compraventa, de los cuales se tendrán como compensación la suma de \$114.000.000,00 que ya tienen recibidos y que fueron parte del abono a la promesa por ellos suscritos por lo que a la fecha el demandado JAIRO ALBERTO COLORADO CASTAÑO, adeuda la suma de \$14.000.000,00, los cuales deben ser cancelados en el término de ocho días a partir de la fecha. QUINTO: Se condena en costas a la parte demandada en reconvención y a favor de la parte demandante...” (Según acta de sentencia visible a folio 211, C-1. Resaltados del texto).

Mediante auto de ponente, de fecha 13 de enero de 2020, se dispuso *“la devolución al juzgado de origen para que emita el pronunciamiento que corresponda frente a la mentada petición de aclaración de sentencia, y una vez la resuelva, de ser necesario, proceda a decir lo que en derecho concierne.”* (Fl. 3, fte. y vto., cuaderno de segunda instancia).

En acatamiento a lo dispuesto, el A quo profirió sentencia complementaria el 17 de febrero de 2020, en la que dispuso: *“PRIMERO: COMPLEMENTAR la sentencia del 1 de octubre de 2019, en su numeral cuarto, indicando que una vez superados los ocho (8) días, sin que la parte demandada en reconvención cancele los \$14.000.000,00, deberá reconocer intereses moratorios sobre este valor a la tasa del 6% anual, desde la fecha de su exigibilidad y hasta la fecha de su pago total. SEGUNDO: Se ordena la cancelación de la inscripción de la*

demanda que pesa sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria 020-100601 (...)". (Según acta de sentencia visible a folio 230, C-1).

Centrándose en el caso de marras, indicó el juez de la causa que el demandante inicial reclamó la resolución del contrato por haberse allanado a cumplir, y en la demanda de reconvenición se solicitó se declare el incumplimiento del contrato por parte del comprador. Que, bajo esa óptica se abordará el tema de la clase de contrato celebrado entre las partes, así como sus requisitos esenciales para su validez.

Infirió del texto del documento adosado, que se trata de una promesa de compraventa en el que la parte demandante promete comprar a los demandados, y éstos a su vez prometen vender a aquel el lote No. 2 que hace parte de la Parcelación La Primavera, un lote de terreno con una vivienda unifamiliar de un piso en él construida, situado en la vereda La Mosca de Rionegro, con folio de matrícula 020-100601 (lo describe por área y linderos).

Luego refirió los requisitos que debe contener la promesa de compraventa conforme al artículo 89 de la ley 153 de 1887; que para el caso, el contrato de promesa de compraventa reúne a cabalidad los presupuestos que dicha norma enlista: *i)* que la promesa sea por escrito, en el cual se fija como fecha de protocolización el 23 de mayo de 2018, sin que tal documento haya sido tachado de falso ni desconocido por las partes, constituyendo plena prueba; *ii)* que la promesa fije un plazo o condición, requisito que también se satisface al haberse pactado aquella fecha para solemnizar el contrato prometido, en la Notaría Segunda de Rionegro, a las dos de la tarde, sin que haya sido modificada por las partes, y según acta de comparecencia adosada, sólo asistieron en esa fecha, hora y notaría, establecidas, los vendedores demandados; que en la misma fecha, pero una hora y media antes, asistió el demandante –

promitente comprador, con un escrito en el cual indicaba los motivos por los cuales no se iba a poder formalizar el acto de venta, manifestando que cancelaría el valor correspondiente a la multa; y *iii*) precisó el juez que el último requisito también se satisface, esto es cuando a la promesa de compraventa sólo le falta la formalidad de la escritura pública para convertirse en contrato de compraventa del inmueble.

Reiteró el a quo que la promesa de compraventa allegada establece claramente las obligaciones de las partes de comparecer a suscribir la escritura pública para el 23 de mayo de 2018, en la Notaría 2ª de Rionegro a las 2:00 p.m., que con la inasistencia del comprador se presentó un desistimiento tácito a la intención de continuar con la negociación contractual celebrada con los demandados. En cuanto a la entrega del bien, se estipuló en la cláusula quinta que se haría en aquella fecha o antes, de común acuerdo entre los contratantes, siempre y cuando se hayan recibidos los pagos referidos, pero, a la fecha, sólo se habían surtido los pagos estipulados en los literales 1 y 2, por lo que se adeudaba la suma de \$526.000.000. En cuanto a las obligaciones del comprador, se reducen al pago del precio en la forma estipulada y comparecer a la notaría para formalizar el negocio prometido, mediante escritura pública. Agregó que en el precontrato se estableció el precio de la cosa y su forma de pago (plazos).

De la condición resolutoria, (artículo 1546 del C.C.), para el caso, fue establecida en la cláusula quinta, en un 20% del valor de la venta, \$128.000.000, a título de pena, aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir. Iteró que el demandante promitente comprador incumplió el compromiso en el contrato prometido, especialmente porque no asistió para la firma de la escritura en la fecha, hora y notaría indicadas, tal como quedó consignado en el acta de comparecencia; además, porque para esa fecha también adeudaba a los demandados

\$526.000.000 para el pago de lo acordado. Que el argumento del demandante fue que incumplió porque: *i) los demandados se negaron mostrar el inmueble a unos prestamistas con el argumento que estaban de trasteo y ii) que había obtenido \$150.000.000 de aquellos prestamistas. No obstante, se observa del pagaré y la escritura de hipoteca, que este negocio se formalizó el 24 de mayo de 2018; lo que significa que ese dinero les fue prestado al día siguiente a la fecha que debía cumplir con la obligación acordada. Además, no se realizó “OTROSI” a aquel contrato que modificara las cláusulas pactadas. “Por lo tanto, la actitud del comprador debidamente probada, por lo manifestado antes, debe tener consecuencias jurídicas que no pueden ser otras que la resolución del contrato por su incumplimiento, por lo que habrá lugar a la aplicación de la cláusula penal establecida por las partes ante el eventual incumplimiento del contrato. En vista en que la parte demandante había cancelado la suma de \$114.000.000 a la parte demandada, se podrá aplicar el fenómeno de la compensación.” (Min. 30:40”).*

De la adición de la sentencia. Recordó el juez de la causa que el apoderado de la parte demandada inicial, solicitó se complemente la sentencia, en cuanto se indique que los \$14.000.000 adeudados por el demandante inicial a sus representados, debe ser indexado desde la fecha de su exigibilidad hasta el pago de la obligación y se ordene el levantamiento de las medidas cautelares decretadas. Frente a aquellos pedimentos accedió, advirtiendo que *“a fin de que el valor adquisitivo no se vea disminuido en el tiempo, se procederá a complementar el numeral cuarto de la sentencia, en el sentido de indicar que una vez superados los 8 días sin que la parte demandada en reconvención cancele los \$14.000.000, deberá reconocer intereses moratorios sobre este valor a la tasa del 6% anual. Así mismo, se ordenará la cancelación de la inscripción de la demanda que pesa sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria 020-100601 (...)” (Min. 6:31”).*

III. LA APELACIÓN

a) **Reparos concretos en primera instancia.** La decisión fue impugnada por la apoderada del demandante inicial y demandado en reconvención, manifestando que el recurso lo sustenta dentro del término de ley.

Adujo que las partes acordaron verbalmente el 22 de abril de 2018, modificar las cláusulas en cuanto al *“plazo para entregar el dinero sería el 15 de julio de 2018 y se cancelaría a favor de los vendedores un interés del 1% y ese mismo día se suscribiría la Escritura Pública de Venta”* (fl. 215, c-1), no obstante, la parte vendedora se retrotrae en su compromiso, dejando vigente el inicial. Reiteró lo afirmado en la demanda, concerniente a los préstamos que solicitó a Finanbienes Ltda., del dinero obtenido por ésta (\$150.000.000) y del faltante (\$300.000.000) por no prestarse los demandados a mostrarles el inmueble, pues aquella requería de un avalúo comercial para desembolsar ese dinero; que, con ese proceder, quiso poner un traspie para que el demandante no pudiera cumplir con el pago de lo adeudado, \$526.000.000. Manifestó que el demandante siempre estuvo dispuesto a cumplir con el contrato, ello se prueba con el préstamo que esa entidad le hizo formalizado en escritura pública que solemniza una garantía real sobre el apartamento que tiene en Envigado.

Consideró ambigua la decisión del a quo, al dejar de lado temas relevantes, como fueron las excepciones de mérito formuladas en la demanda principal y de reconvención, y no desarrolló esta última, como si no hubiera existido. Aunado a que dispuso la compensación, sin que ésta se haya rogado por las partes.

Precisó que desde el inicio de la demanda se admitió que

el demandante no había cumplido con lo pactado, pero se allanó a cumplir, incluso, se presentó a la notaría y en la fecha acordada, antes de la hora fijada para excusarse ante la imposibilidad de pagar.

Manifestó que en la demanda principal se solicitó la resolución del contrato y en la demanda de reconvenición si formuló idéntica pretensión, incluso, se allanó a ésta al momento de dar respuesta y que se aplicara el mutuo disenso, y por ende, no era necesario analizar quién cumplió o incumplió, por lo que, *“El único camino que tenía el despacho ante la petición de resolución mía y de la parte demandada y demandante en reconvenición era declarar la resolución del contrato en los términos solicitados por ambas partes, máxime teniendo en cuenta que se encontraba probado desde la presentación de la demanda, que mi cliente había incumplido.”* (Fl. 219, C-1).

Refiriéndose a las prestaciones mutuas, solicitó que el dinero recibido por los vendedores del comprador, deben devolverse a éste debidamente actualizado, no indexado.

Advirtió una indebida acumulación de pretensiones en la demanda de reconvenición, porque la consecuencia de la resolución del contrato no es que se cancele la cláusula penal, sino las restituciones mutuas, lo que no advirtió el a quo al momento de hacer el estudio de la misma. Ilustró que para el recaudo de la cláusula penal, los demandados debían constituir en mora al deudor, demostrando el incumplimiento en la obligación, *“Yo pude haber propuesto desde mi traslado la excepción de indebida acumulación de pretensiones, pero no tengo porque corregirle al demandante sus errores a sabiendas que los mismos dan pie para la no prosperidad de sus pedimentos.”* (Fl. 224, C-1).

En cuanto a la complementación de la sentencia, en la

misma audiencia oral, solicitó que el despacho no emita los oficios de levantamiento de embargo hasta tanto se profiera la sentencia de segunda instancia.

b) De lo actuado en segunda instancia. Conforme a las facultades otorgadas por el artículo 12 de la ley 2213 de 2022, fue garantizado el término para que la parte demandante inicial y demandado en reconvención sustentara la alzada por escrito, en sede de segunda instancia, e igualmente, para que los demandados iniciales y demandante en reconvención -no apelantes, formularan los alegatos correspondientes. De tales prerrogativas, no hizo uso la apelante, lo que no impidió la continuidad de la actuación, en razón a que la impugnación fue suficientemente sustentada ante la Juez de primer nivel.

IV. CONSIDERACIONES

1. En honor al principio de consonancia que guía las apelaciones, el estudio que avoca la Sala se limitará a la materia de inconformismo, bajo el entendido que lo no impugnado ha recibido la venia de las partes. Artículo 328 del C.G.P.

2. No encuentra la Sala en el caso que se somete a su consideración, reparo respecto de los presupuestos procesales ni de los necesarios para comparecer a juicio, porque tanto el demandante inicial y reconvenido, como los demandados iniciales y reconvenientes, tienen vocación para ser titulares de derechos y obligaciones y obrar como reclamante y reclamados, no muestran incapacidad que de tal posibilidad los sustraiga y la demanda fue formulada en cumplimiento de los requisitos de ley, por una acción reglada que así lo permite, además, el juez que conoció el asunto está investido de jurisdicción para resolver conflictos en nombre del Estado colombiano y tiene asignada la

competencia para conocer de asuntos como el que se trata, al igual que la tiene el Tribunal para definir en segunda instancia en su condición de superior funcional del Juez que profirió el fallo. Ha de destacarse adicionalmente que las partes fueron representadas por sendos profesionales del derecho que avalan su comparecencia al proceso.

3. De la pretensión impugnativa

Insatisfecho con lo decidido, la procuradora judicial del demandante inicial y reconvenido interpuso recurso de apelación en debida oportunidad, pretendiendo la revocatoria de la sentencia de primera instancia, toda vez que ante la petición de resolución de ambas partes, operaban las restituciones mutuas y no el pago de la cláusula penal.

Así planteada la censura, resulta preciso analizar si el contratante que demanda cumplió por su parte o estuvo presto a cumplir, como establece el artículo 1609 del Código Civil. Si así fue, y a pesar de ello los otros obligados no satisficieron sus obligaciones, no se puede endilgar a aquél incumplimiento alguno que trascienda en el monto de los perjuicios que reclama –cláusula penal.

4. Previamente es necesario precisar que en el escrito de la demanda inicial⁵ se incurrió en una imprecisión en los hechos y pretensiones, pues se ha indicado y solicitado se declare la resolución del contrato de compraventa que celebraron las partes, cuando en realidad apenas alcanzaron a suscribir una promesa. Tal situación justifica interpretarla en el sentido de que es de este último acto que se reclama aquella pretensión, teniendo en cuenta además que a él se

⁵ Ver folios 69 a 81, cuaderno No. 1

refieren los hechos y pretensiones de la demanda de reconvención⁶ y que se aportó como anexo el documento que la recoge⁷.

5. Siendo así, ha de considerarse entonces, sin lugar a dudas, que pide la parte actora se declare resuelta la referida promesa de compraventa que celebró con los señores Margarita Rosa Sierra Beuth y Mario Velandia Rodríguez, el 23 de febrero de 2018, porque “se *allano (sic) a cumplir el contrato*”, al procurar “*por todos los medios posibles a realizar el pago lo cual le fue impedido por los demandados*” (Fl. 78, c-1). Promesa de contrato que recayó sobre el Lote No. 2, que hace parte de la Parcelación La Primavera, situado en la vereda La Mosca de Rionegro, identificado con matrícula inmobiliaria No. 020-100601.

6. Consideraciones jurídicas y valoración probatoria

6.1 **Del contrato de promesa.** Para que la promesa de celebrar un contrato se constituya en causa eficiente de las obligaciones y derechos que con su celebración surgen para las partes, deben converger a su formación los requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, a saber:

“1°. *Que la promesa conste por escrito.*

2°. *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 del Código Civil.*

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

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

⁶ Folios 1 a 4, cuaderno No. 2

⁷ Folios 3 a 5, cuaderno No. 1

La omisión de cualquiera de esos requisitos invalida la promesa y en consecuencia, impide demandar su cumplimiento o resolución o ejercer cualquier otra acción personal que pretendan las partes con fundamento en dicho vínculo.

Revisado el texto del documento en el que las partes materializaron la promesa de compraventa, que se invoca como fundamento de las pretensiones, visible entre los folios 3 a 5, se concluye que satisface aquellas exigencias legales, por lo que puede afirmarse con seguridad la existencia de un contrato válido que liga a las partes, precisamente el que invocaron los demandantes (inicial y reconviniente) como fundamento de sus pretensiones.

6.2 El documento que recoge la promesa de compraventa, fue suscrito por las partes el 23 de febrero de 2018; que aquél plasma las distintas obligaciones que adquirieron las partes y su exigibilidad. En efecto, acordaron aquéllas que el inmueble que constituyó su objeto sería entregado *“libre de limitaciones al derecho de dominio y la posesión material, tales como hipotecas, anticresis, usufructos a terceros, inscripciones de demanda, embargos, secuestros o demás”* (cláusula segunda); el precio fue convenido en \$640.000.000, de los cuales, \$64.000.000 serían cancelados a la firma de la promesa, \$50.000.000 el 23 de marzo de 2018 y los restantes \$526.000.000, *“a más tardar el miércoles 23 de mayo de 2018, o antes, para la firma de la escritura pública de venta que perfeccione este negocio jurídico”* (cláusula cuarta). Acordaron además los contratantes, que la celebración del contrato prometido tendría lugar el 23 de mayo de 2018, a las 2:00 p.m., en la Notaría Segunda de Rionegro (cláusula sexta) y que la entrega material del bien se produciría en la misma fecha, (23 de mayo de 2018), siempre y cuando los promitentes vendedores hubieran recibido del comprados, los pagos referidos. (cláusula séptima).

6.3 En relación con la satisfacción de tales obligaciones, alega el demandante que por desidia de los demandados no pudo atender la totalidad sus obligaciones, pues, no permitieron mostrar la casa prometida en venta al prestamista Finanbienes Ltda., con el *“pretexto y excusa de “...mostrarla a extraños en época de mudanzas...”, el crédito hipotecario no se pudo realizar, en vista solo de lo anterior, osea (sic) de la visita requisito sine quanon (sic) para desembolsar el dinero previo crédito hipotecario...”* (fl. 74, c-1. Hecho décimo segundo). Además, adujo que verbalmente acordó con los demandados el 22 de abril de 2018, modificar *“el plazo para la entrega del dinero y la firma de la correspondiente Escritura Pública quedaría programada para el día 15 de julio de 2018 y que por su parte, el promitente comprador permitiría que los vendedores demandados hicieran entrega del inmueble dos semanas después de la fecha límite de entrega.”* (Fl. 73, C-1. Hecho Noveno). Que *“si bien lo allí acordado no quedó plasmado como otro si en el contrato de promesa de compraventa, este se dio de manera consensual entre ambas partes”* (id.).

Esta acción, tiene soporte en el artículo 1546 del Código Civil, que prescribe que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, pero, en tal caso, podrá pedir el otro contratante (el cumplido), la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

La vía resolutoria (igual que la de cumplimiento) prevista en el citado artículo, requiere para su prosperidad, la concurrencia de tres condiciones esenciales: a) La existencia de un contrato bilateral válido. b) Que el demandante haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos demuestre que se allanó cumplirlos en la forma y tiempo debidos. c) Incumplimiento de las obligaciones que surgieron del contrato para el demandado.

De la reflexión precedente emerge que, si el contratante que demanda no se ha puesto en el camino de acatar sus propias obligaciones, por más que su contraparte hubiese faltado a sus débitos, le estará vedado promover una acción de este linaje, sea que las prestaciones deban cumplirse simultáneamente, o de manera periódica, caso en el cual habrá de analizarse quién fue el primero que incumplió.

La sentencia SC4801-2020, del 7 de diciembre de 2020, Radicación n° 11001-31-03-019-1994-00765-01, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo⁸, enseña al respecto:

“Entonces, como regla general y en relación con los compromisos que deben ejecutar las partes de forma simultánea, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante cuando se basa en el desacato de su contraparte, que aquel haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto con indemnización de perjuicios, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpleti contractus) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Recuérdase que, como regla de principio, en tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto fundado en la infracción del extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones que adquirió, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios.

⁸ Entre otras, SC1209-2018, del 20 de abril de 2018; SC2307-2018.

Para la eventualidad descrita a espacio, que fue la deprecada en autos, resulta aplicable el razonamiento de la Corte, a cuyo tenor:

En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar 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..." (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. nº 5319)."

Igualmente esta Colegiatura precisó, respecto del aludido canon:

Esclarecido, como queda, que el artículo 1546 del Código Civil se ocupa exclusivamente de regular el incumplimiento unilateral de los contratos bilaterales, es del caso precisar que con ese alcance del precepto, es que debe entenderse la abundante jurisprudencia elaborada en torno de las

acciones alternativas consagradas en él, particularmente, que su ejercicio únicamente le corresponde al contratante cumplido o que se allanó a satisfacer sus obligaciones, quien podrá optar por demandar la resolución del convenio o su cumplimiento forzado, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios; que una y otra acción debe dirigirse en contra del extremo que se sustrajo a satisfacer sus compromisos negociales; que es este comportamiento omisivo -el incumplimiento de las obligaciones-, el factor que determina la operatividad de las señaladas vías; y que a dichas dos soluciones sustanciales - resolución y cumplimiento- puede enfrentárseles, para enervarlas, la excepción de contrato no cumplido. (CS SC1662 de 2019, rad. 1991-05099).”

Por ende, como regla general y en tratándose de compromisos que deben ejecutar las partes simultáneamente, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante, que éste haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del mentado artículo 1609, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.

6.4 En el presente caso no se discute que entre Margarita Rosa Sierra Beuth, Mario Velandia Rodríguez y Jairo Alberto Colorado

Castaño, fue celebrado el contrato de promesa de compraventa, los dos primeros obraron como promitentes vendedores y este último como promitente comprador, acuerdo de voluntades que reposa en los folios 3 a 5 del cuaderno principal, respecto del inmueble con folio de matrícula 020-100601; de cuyo contenido emerge además, que el precio pactado fue de \$640.000.000,00, que la entrega del mismo se haría el 23 de mayo de 2018 y que el contrato de compraventa prometido se perfeccionaría en esa misma fecha, (23 de mayo de 2018), a las 2:00 p.m. en la Notaría Segunda de Rionegro, que por mutuo consenso escogieron.

En punto a abordar los presupuestos de la acción, tal vez convenga señalar que la demanda no informa de incumplimientos de parte de los promitentes vendedores; que es claro y fue ampliamente reconocido por el promitente comprador, que a él se le presentaron inconvenientes para cumplir los pagos convenidos, en las fechas acordadas y que su inconformidad, queja y defensa se circunscribe a que los Promitentes Vendedores no le colaboraron en la consecución de los recursos, porque no estuvieron prestos a mostrar el inmueble a quienes podrían haberle efectuado el crédito que requería.

Oportuno resulta también memorar, que dentro del expediente quedó acreditado que el promitente comprador no concurrió ante el Notario Segundo de Rionegro, a suscribir la escritura de compraventa, mediante la cual los promitentes vendedores transfirieran el dominio del bien al promitente comprador, en la fecha y hora convenidas, sino que con antelación a tal momento entregó al Notario respectivo una nota en la que manifestaba su imposibilidad de cumplir el pago y que no asistiría a la suscripción del público instrumento, porque los hechos sintetizados despejan el horizonte procesal y muestran el rumbo que ha de tomar la actuación, no sólo porque dejan en evidencia

que la parte reconviniente contaba con la legitimidad suficiente para enarbolar sus pretensiones, porque honró sus compromisos, sino que la parte inicialmente demandante carecía de ella, porque incumplió las obligaciones que adquirió dentro de la promesa que celebró y porque los argumentos con los que pretende sustentar una modificación del acuerdo de voluntades, de manera que se extendieran los plazos de pago y sus cuantías, no fue plasmada en escrito, (requisito de la promesa y de sus modificaciones), y tampoco acreditada dentro del expediente, razón por la cual no puede edificarse sobre lo que la misma interesada denomina acuerdos verbales, la decisión que habrá de adoptarse.

Por lo demás, se trata de una promesa en la que las prestaciones se advierten sucesivas: primero el pago por parte del promitente comprador del precio acordado en las periodicidades pactadas, en tres instalamentos, a saber: *i*) \$64'000.000, a la firma del acuerdo precontractual (23 de febrero de 2018), *ii*) \$50'000.000, el 23 de marzo de 2018 y *iii*) \$526.000.000 el día de la escritura, a más tardar el 23 de mayo de 2018. A propósito, respecto a las prórrogas, las mismas partes contratantes fijaron desde el inicio una regla, "**PRÓRROGAS:** Solo podrá prorrogarse el término de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes, mediante cláusula que se agregue al presente instrumento, firmado por ambas partes, por lo menos dos días hábiles de anticipación al término señalado para el otorgamiento de la escritura pública." (Cláusula décima), sin avizorarse en el plenario, que las partes hayan modificado por escrito debidamente firmado por ellas, cláusula alguna de adición o modificación del documento que contiene la promesa de compraventa, respecto al plazo para el pago de las obligaciones, ni que como lo afirmó la parte demandante en sus alegaciones, también hubieran acordado modificar la fecha en que se otorgaría la escritura pública.

A partir de allí, no obra en el expediente prueba alguna que indique que el señor Jairo Alberto Colorado Castaño, se allanó a la satisfacción de todas sus obligaciones, en particular, ninguna muestra que para el día 23 de mayo de 2018, **a las 2:00 p.m.**, acudiera a la Notaría Segunda de Rionegro, con el propósito de firmar la escritura pública de compraventa con la que se perfeccionaría la promesa, (lo que suele hacerse con un acta de comparecencia ante el Notario); ni que haya pagado el saldo adeudado a los promitentes vendedores, \$524.000.000, en esa misma fecha (23 de mayo de 2018), o que estuviera en disposición y disponibilidad de hacerlo, por lo que no puede entenderse que se allanó a cumplir sus compromisos.

En el folio 58 del cuaderno principal, se observa una misiva firmada por el señor Jairo Alberto Colorado Castaño, radicada el 23 de mayo de 2018, **a las 12:30 horas**, ante la Notaría 2 de Rionegro, en el que expresó los motivos por los cuales *“no fue posible llevar a cabo el negocio que se tenía programado llevar a cabo en su Notaría el día de hoy a las 2:00 p.m.”*, por situaciones económicas. Este documento ratifica que, en efecto, el promitente comprador no honró su compromiso de pagar, independientemente de las dificultades que le hayan impedido hacerlo, y que tampoco compareció a la hora establecida (2:00 p.m.), a fin de formalizar el acto del acuerdo precontractual realizado con los acá demandados.

Como fue dicho, nadie puede invocar la resolución de un contrato si no se ha allanado a honrar sus propias obligaciones, que fue lo que, vistas de manera simple las cosas, ocurrió en este caso. Para que la acción impetrada pueda adelantarse, no basta entonces con que el promitente comprador haya satisfecho alguna de las obligaciones que pesaban sobre sus hombros, sino que es indispensable que respecto a él, por ser quien demanda, no pueda reprocharse el incumplimiento de

alguno de sus compromisos, porque de su parte deben estar satisfechos todos a cabalidad.

A más de la confesión que hizo don Jairo Alberto Colorado Castaño, dentro del interrogatorio que absolvió, que tiene tal carácter, porque alude a derechos sobre los que tienen su libre disposición y de su versión se derivan consecuencias adversas en su contra, (artículo 191 del C.G.P.), él no pudo acreditar dentro del proceso que cumplió a cabalidad sus obligaciones contractuales, porque en sus intervenciones afirmó que a los señores Sierra y Velandia –*demandados*, alcanzó pagarles \$114.000.000 por el negocio acordado, aunado a que también aseguró haber asistido a la notaría en la fecha acordada, pero antes de la hora fijada, (sin tener acta de comparecencia, sólo existe la constancia de radicación de un documento, que tampoco da certeza que hubiese sido por parte del mismo señor Colorado Castaño); también adujo que cambiaron **verbalmente** la forma de pago acordada y la fecha para formalizar el acto escriturario, pero que no quedó documentada, y que cuando tuvo la posibilidad de arreglar unos asuntos financieros, ya los demandados no accedieron a lo que acordaron verbalmente. Aceptó que en una oportunidad les propuso pagarles la pena de incumplimiento pactada, por la imposibilidad de cumplir con los pagos en la forma acordada.

Pasaje por pasaje de sus repuestas, deja ver sin excitación alguna que el señor Colorado Castaño no cumplió con las obligaciones a su cargo, veamos:

i) Con respecto al pago del precio de la venta: sobre este aspecto, se estableció en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa:

“CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio convenido por las partes para la compraventa del inmueble es por la suma de **SEISCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (...)** (**\$640.000.000**) que pagarán a los **PROMITENTES VENDEDORES**, así:

1) La suma de **SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$64.000.000)** que se pagarán en cheques de gerencia así: **a)** \$50.000.000 a nombre de **MONICA SIERRA BEUTH (...)** **b)** \$7.000.000 a nombre de **MARGARITA ROSA SIERRA BEUTH**. Y **c)** \$7.000.000 a nombre de **MARIO VELANDIA RODRIGUEZ (...)** Que los **PROMITENTES VENDEDORES** declaran recibidos de manos de **EL PROMITENTE COMPRADOR** a entera satisfacción el **23 de febrero de 2018**, fecha de la firma de la presente promesa de compraventa.

2) La suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000)** que se pagará en cheque de gerencia el **23 de marzo de 2018**, o antes, a nombre de quien ellos designen previamente por escrito.

3) Y la suma de **QUINIENTOS VEINTISEIS MILLONES DE PESOS (\$526.000.000)** que se pagarán mediante cheques de gerencia a favor de **LOS PROMITENTES VENDEDORES** o a quien ellos designen previamente por escrito, a más tardar el **miércoles 23 de Mayo de 2018**, o antes, para la firma de la **Escritura Pública de venta que perfeccione este negocio jurídico.**”

ii) Respecto de la suscripción de la escritura pública se acordó en aquel convenio:

“SEXTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA: La escritura pública por medio de la cual se dará cumplimiento a la compraventa prometida en este contrato, se otorgará en la **Notaría Segunda (2) del Círculo de Rionegro (Antioquia)**, el **23 de mayo de 2018**, o antes, a la hora de las **DOS (02:00)** de la tarde (p.m.) de común acuerdo entre las partes.”

Lo que se quiere resaltar con todo esto, es que el demandante no cumplió sus obligaciones como promitente comprador, por cuanto, es bastante evidente, que los pagos que afirmó haber hecho a los demandados, tan sólo ascendieron a \$114.000.000, pero nunca hizo el pago de los restantes \$526.000.000 dentro del plazo pactado en

el contrato de promesa de compraventa, pues como lo indicaron en la cláusula décima transcrita, cualquier prórroga del término para el pago de las obligaciones, debía documentarse por escrito y debidamente firmado por las partes; acuerdo que nunca existió, porque como lo dijo el demandante en su declaración de parte, *“partieron del principio de buena fe”* de ahí que no lo hayan documentado.

Y si lo acontecido fuera poco, con parquedad y contundencia dijo el actor haber comparecido a la notaría, pero antes de la hora acordada, lo cual no tiene la fuerza legal para justificar su incumplimiento, pues, como lo afirmó, conocía los términos del contrato de promesa de compraventa antes de firmarlo y tenía clara sus obligaciones a cargo, entre ellas, el pago del saldo restante y de la relevante comparecencia a la notaría, fecha y hora especificadas con el fin de formalizar el contrato prometido. Además, afirmó que para la fecha indicada no contaba con el dinero para pagar la parte del precio que debía, concretamente, escudó su incumplimiento en que los demandados no permitieron mostrarle el inmueble a un posible acreedor suyo, quien le iba a otorgar un préstamo, justamente, dos días antes de la fecha acordada para la firma de la escritura; al respecto dijo: *“...se necesitaba hacerle un avalúo comercial a la finca que estaban adquiriendo para hipotecarla y darle definitivamente el dinero a los demandados, bien que por las características propias de la misma, ubicación, avalúo catastral, iban a prestarle a los demandados \$250.000.000, es decir, al demandante se le prestaría la suma de \$400.000.000 (...) en cuestión de 24 horas, al 23 de mayo de 2018 el dinero estaría siendo desembolsado a los demandados.”* (fl. 74, c-1). Se trata entonces de un acto que no fue concertado en la promesa de compraventa, que de manera unilateral el promitente comprador pretendió instituir como un deber de sus vendedores, a quienes terminó achacando una obligación no estipulada en el único contrato válido.

Como ha sido informado, es presupuesto de la acción resolutoria, que la parte que demanda la resolución del contrato haya cumplido sus obligaciones y que el demandado no haya asumido el mismo comportamiento, respecto de las que le correspondían, pero como quedó claro en este caso, además de haberse probado el incumplimiento de los compromisos adquiridos por el promitente comprador, que no efectuó la totalidad de los pagos acordados, dejando insoluto un saldo de \$ 526.000.000,00, ni acudió oportunamente a suscribir la escritura pública de compraventa, quedó plenamente evidenciado que los demandados iniciales y posteriores reconvinentes, sí cumplieron todos sus compromisos, que estuvieron prestos a otorgar el público instrumento de transferencia de dominio y que acudieron a tiempo a la Notaría acordada, a honrar su palabra; circunstancias que no legitiman al demandante inicial para solicitar la resolución de la promesa de compraventa.

7. Del mutuo disenso. Aunque reclamando el incumplimiento contractual, las partes han exteriorizado su propósito de que lo pactado no perviva, resulta imposible acceder a tal rompimiento por la vía del mutuo disenso, en la que no encuadran los supuestos fácticos debatidos, especialmente porque esta figura jurídica se ocupa de los casos en que los contratantes asumen una actitud recíproca de abandono de la voluntad contractual que inicialmente los ligó, con actuaciones encaminadas a poner fin al vínculo las prestaciones correlativas, dirigido de manera inequívoca a consentir la disolución del vínculo contractual⁹.

Sobre este tópico, en muy reciente providencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, SC3666-2021, M.P.

⁹ CSJ SC6906-2014.

Álvaro Fernando García Restrepo, recordó varios pasajes doctrinales y jurisprudenciales sobre el concepto de mutuo disenso o *distracto contractual*, enfatizando la alta Corporación, que esa figura emerge de lo previsto en los artículos 1602 y 1625 del Código Civil, al precisar:

“[L]a prerrogativa de que son titulares las partes en un contrato para convenir en prescindir del mismo y dejarlo sin efectos, resultado este que puede tener origen en una declaración de voluntad directa y concordante en tal sentido -caso en el cual se dice que el mutuo disenso es expreso-, o en la conducta desplegada por los contratantes en orden a desistir del negocio celebrado y además concluyente en demostrar ese inequívoco designio común de anotar su fuerza obligatoria, evento en el que el mutuo disenso es tácito. Se trata, pues, de una figura singular cuyos perfiles institucionales, muy precisos por cierto dentro de la variada gama de circunstancias que pueden dar lugar a la extinción sobreviniente de relaciones jurídicas de fuente contractual dotadas de plena validez, no permiten mezclarla en ninguna forma con la resolución del artículo 1546 del Código Civil, toda vez que en tanto esta última se produce por razón del cumplimiento de una condición a la cual el ordenamiento positivo le atribuye ese alcance, vale decir por una causa legal, en la hipótesis del mutuo disenso, por definición, esa causa radica exclusivamente en la voluntad coincidente de las partes interesadas (...)”¹⁰

Ello para significar que el mutuo disenso puede ser expreso o tácito. Centrándose en este último, ilustró que la Corte ha expresado que

*“[S]e da ante la recíproca y simultánea inejecución o incumplimiento de las partes con sus obligaciones contractuales, pues la conducta reiterada de los contratantes de alejarse del cumplimiento oportuno de sus obligaciones, solo puede considerarse y, por ende traducirse, como una manifestación clara de anotar el vínculo contractual. En efecto, si los contratantes al celebrar la convención lo hacen inspirados en el cumplimiento mutuo de las obligaciones nacidas de ella, **la posición tozuda y recíproca de las partes de incumplir con las obligaciones exterioriza***

¹⁰ Sentencia 023 de 7 de marzo de 2000, Exp. 5319.

*un mutuo disenso de aniquilamiento de la relación contractual. Esto es así, porque no es propósito de la ley mantener indefinidamente atados a los contratantes cuyo comportamiento, respecto de la ejecución de las obligaciones, solo es indicativo de disentimiento mutuo del contrato (G.J. CLIX, 314). Por todo lo dicho, **el mutuo disenso mantiene toda vigencia como mecanismo para disolver un contrato que se ha incumplido por ambas partes** y ante la inocultable posición de no permanecer atadas al negocio; la intervención, pues, del Juez se impone para declarar lo que las partes en una u otra forma han reflejado: desatar el vínculo para volver las cosas al estado que existía al momento de su celebración”¹¹ (Se resalta y subraya)*

Más adelante, la misma Corporación precisó:

*“[L]a desatención recíproca de las partes, inclusive en el caso de ser concomitante, no autoriza la resolución de un contrato, cuando se invoca, sin más, como fundamento del mutuo disenso, porque [...] se requiere de algo adicional, como es que el **abandono recíproco de las prestaciones correlativas**, sea el fruto de un acuerdo expreso o tácito, obviamente, dirigido de manera inequívoca a consentir la disolución del vínculo”¹² (Se subraya y resalta).*

En todo caso, “...el mutuo disenso es, en toda regla, un contrato dirigido a finalizar una relación obligacional preexistente, y el hecho de que las declaraciones de voluntad negocial no solo tengan lugar de forma expresa y explícita, no exime de la carga de demostrar los actos unívocos que lleven a presumirla, no bastando, como se repitió, el mero incumplimiento de las prestaciones por parte de los contratantes.” (SC36666-2021, citada en apartes anteriores).

Como viene de indicarse, la doctrina de la Corte enseña que la figura del mutuo disenso se perfecciona cuando: *i)* exista mutuo incumplimiento de las obligaciones contractuales y *ii)* ante la inequívoca

¹¹ CSJ SC de 16 de julio de 1985.

¹² CSJ SC 6906-2014 de 3 de junio de 2014.

posición común de no permanecer atados al negocio, ya sea mediante una manifestación expresa o tácita.

En el caso que se estudia no existió el mutuo disenso que sugiere la apelación, de un lado, porque los Promitentes Vendedores estuvieron atentos a recibir los pagos y a otorgar la escritura pública de compraventa, actitud inequívoca de sacar adelante la negociación y el perfeccionamiento del contrato convenido, que se opone a la que se requiere para que opere el mutuo descenso, y de otro, porque pese a los tropiezos financieros que tuvo el promitente comprador y que le impidieron cumplir los pagos a los que se obligó, no desistió de su propósito y mantuvo, aunque sin éxito, la intención de lograr conseguir en préstamo los recursos que le permitieran pagar el valor que ofreció por el inmueble.

Como fue contundentemente probado, los promitentes vendedores honraron a cabalidad las obligaciones que adquirieron en el acuerdo precontractual, como lo ratifica el “ACTA DE COMPARECENCIA NO. 015” que expidió el Notario Segundo de Rionegro, visible a folio 152 del cuaderno principal, en la que hizo constar que los señores Margarita Rosa Sierra Beuth y Mario Velandia Rodríguez asistieron el 23 de mayo de 2018, a las 2:00 p.m., con el fin de “*cumplir con las obligaciones de un contrato de promesa de compraventa (se describió el objeto del contrato)*”. Además, como lo manifestaron Sierra Beuth y Velandia Rodríguez en sus declaraciones de parte, estuvieron prestos a cumplir con lo pactado en la promesa de compraventa, precisamente, con esa finalidad comparecieron ante el notario designado, en la fecha y hora acordadas, para formalizar el acuerdo mediante escritura pública, recibir el dinero faltante, \$526.000.000 por parte del promitente comprador y a su vez, hacerle entrega a éste del inmueble prometido en venta. De ahí que, ni por asomo se denota en ellos el propósito de desistir de lo acordado,

que tampoco brota del comportamiento asumido por el promitente comprador.

Contrariamente a lo sostenido por la parte reclamante, la mención que del mutuo disenso fue hecha en la apelación, no tiene la virtud de neutralizar o desvanecer las pretensiones de las demandas principal y de reconvencción, que al continuar plenamente vigentes al momento del fallo, obligan al pronunciamiento de fondo que habrá de proferir el Tribunal

8. La cláusula penal

Un contrato es un acuerdo de voluntades dirigido a producir efectos jurídicos; y una promesa de compraventa se constituye por sí misma en un acuerdo de esa estirpe, mediante el cual las partes, en lugar de celebrar el contrato mismo de una vez, se ofrecen y otorgan una mutua promesa de hacerlo, vencido un plazo o cumplida una condición determinada. Algunos contratos, además, permiten que se pacten cláusulas accesorias, como la penal, entendida, en general, como *“aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal”*; se trata de la tasación anticipada que los contratantes hacen de los perjuicios que el incumplimiento del contrato pueda causar, provenga de donde provenga.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 1608 del C.C., el deudor está en mora, entre otros eventos, cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, y cuando ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor, supuesto que se cumple entre otros, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor, es

decir, cuando el deudor es demandado y notificado en debida forma de la acción y actuación procesal correspondiente.

En el caso bajo análisis, varios fueron los episodios en que los aquí reconvinientes increparon al demandado en reconvención sobre el pago de la pena acordada, al punto que éste reconoció y aceptó su obligación y ofreció cubrirla, por lo que en tal caso no se extraña el requerimiento de constitución en mora, que ha quedado por demás consolidado con la notificación de la demanda que ahora se estudia, que fue debidamente notificada al contratante incumplido y que incluía la solicitud a la jurisdicción, de condenarlo al pago de tal estimación previa de perjuicios, de manera que el pre requisito para que pueda disponerse el pago de la cláusula penal, se encuentra exitosamente superado. Recuérdese que la cláusula quinta del contrato arrimado con la demanda señala que *“Cuando por causas imputables a cualquiera de las partes, se incumplieren total o parcialmente las obligaciones surgidas del presente contrato, **el contratante cumplido o que se allane a cumplir, podrá exigir al que no cumpla, a título de pena, la suma equivalente del 20% del valor de la venta de este contrato de compraventa que serán exigibles con la sola presentación de este documento, el cual de por sí presta mérito ejecutivo, independientemente de las acciones propias para exigir el cumplimiento del contrato o su resolución con la correspondiente indemnización de perjuicios.**”*. (Fl. 3, vto., c-1. Se resalta).

Es clara la cláusula transcrita, y por tanto, reclamada la obligación principal, esto es, la resolución del contrato de promesa de compraventa con la respectiva indemnización de perjuicios, es totalmente válida, toda vez que con aquel pacto, se puede a la vez pedir que se condene al contratante incumplido al pago de la cláusula penal, porque así lo permite el ordenamiento patrio. Lo hasta aquí reseñado es

suficiente para concluir que en este aparte no le asiste razón a la apoderada del demandante inicial, en cuanto la sentencia de primer grado impuso a su representado la condena de pagar el valor de la cláusula penal, dado que fue demandada la resolución del contrato por el incumplimiento de la obligación principal y de la cláusula penal aducida.

Ahora bien, frente a la compensación dispuesta por el Juez de la causa, de la cláusula penal referida por el a quo, con la suma recibida como parte del pago, por los promitentes vendedores, no encuentra la sala reparo, pues tal nivelación de cargas opera de pleno derecho conforme lo regula el artículo 1715 del Código Civil, cuando surgen acreencias y obligaciones recíprocas, que además simplifican el proceso de las restituciones que deben ordenarse.

9. Conclusión. Los argumentos esgrimidos por la apoderada del demandante inicial, en el escrito por medio del cual sustenta el recurso de apelación no tienen la fuerza necesaria para derrumbar la presunción de legalidad y acierto que ampara la providencia sometida a control del Juez colegiado, que por lo mismo, ha de mantenerse íntegramente.

10. Costas. Las costas en esta sede serán a cargo de la parte recurrente, demandante inicial y demandado en reconvención y a favor de los demandados iniciales y demandantes en reconvención, conforme al artículo 365-1 C.G.P. Se liquidarán en primera instancia, siguiendo las reglas del artículo 366 ejusdem, previa fijación de agencias en derecho, en auto separado.

En mérito de lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DE**

ANTIOQUIA, SALA CIVIL – FAMILIA, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha, naturaleza y procedencia referenciadas, así como la complementación de ésta, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Se condena al demandante inicial y demandado reconvenido y a favor de los demandados iniciales y demandantes reconvinientes. Las agencias en derecho se fijarán a través de auto de ponente.

TERCERO: Por la secretaría de la Sala devuélvase el expediente físico y la actuación digital surtida, al juzgado de origen.

Proyecto discutido y aprobado, según consta en Acta N° 081 de la fecha.

**NOTIFÍQUESE,
Los Magistrados,**

(Firmado electrónicamente)

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

(Firmado electrónicamente)

DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN

(Firmado electrónicamente)

WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA

Firmado Por:

Oscar Hernando Castro Rivera
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

Wilmar Jose Fuentes Cepeda
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

Dario Ignacio Estrada Sanin
Magistrado
Sala 01 Civil Familia
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6b13e0c2bcea5d371790f2d05d7ed09c04ebd15bac20b7a740502f3b9cd1b5bc**

Documento generado en 05/03/2024 09:32:13 AM

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



**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL FAMILIA
MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**

Referencia Procedimiento:	Verbal resolución contrato de promesa de compraventa
Demandante:	Jairo Alberto Colorado Castaño
Demandada:	Margarita Rosa Sierra Beuth y otro
Asunto:	Fija agencias en derecho.
Radicado:	05615 31 03 001 2018 00167 01

Medellín, cinco (5) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Conforme lo consagra el artículo 5º, numeral 1º del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, se fijan como agencias en derecho en sede de segunda instancia, a cargo de la parte demandante inicial y demandado en reconvención, y a favor de la parte demandada inicial y demandante en reconvención, la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1 S.M.M.L.V).

Liquídense las costas y agencias en derecho en forma integrada por el juzgado cognoscente, conforme al artículos 361 y 366 del Código General del Proceso.

En firme este auto, devuélvase el expediente a su lugar de origen.

NOTIFIQUESE

(Firmado electrónicamente)

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

Magistrado

Firmado Por:
Oscar Hernando Castro Rivera
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **8957d25fbe93d0ee69cd89095745278300b2b93eb6a396766a01e977cd2a203f**

Documento generado en 05/03/2024 09:27:38 AM

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