

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA ÚNICA DE DECISIÓN**

M.P. Dr. ALVARO VINCOS URUEÑA

SENTENCIA No. 013

(Aprobada según acta No. 039 de 2021)

ASUNTO A DECIDIR

En Yopal - Casanare, hoy 30 de abril de dos mil veintiuno de (2021), se reunieron los Sres. Magistrados que integran la Sala Única de Decisión del-- Tribunal Superior del Distrito Judicial de Yopal, Gloria Esperanza Malaver de Bonilla, Jairo Armando González Gómez y Álvaro Vincos Urueña, este último en su calidad de Magistrado Ponente, con el fin de emitir el fallo que en esta instancia corresponda dentro del asunto de la referencia y conforme con lo establecido en el inciso final del artículo 280 del Código General del Proceso.

LO PRETENDIDO EN LA DEMANDA

Principal

Declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito el día 26 de junio de 2013 entre las partes, siendo la demandante la compradora; en consecuencia, ordenar al demandado restituir el precio indexado al momento de la sentencia, condenando al pago de \$115.000.000 por concepto de cláusula penal, pago de perjuicios materiales y morales así como condenar en costas al demandado.

Subsidiarias

Declarar la rescisión del mentado contrato de promesa de compraventa por existir vicios redhibitorios que afectan el inmueble y no lo hacen apto para el fin buscado con su compra, vicios que el vendedor conocía previamente y frente a los cuales guardó silencio. En consecuencia, ordenar al

demandado restituir el precio indexado al momento de la sentencia, condenando al pago de \$115.000.000 por concepto de cláusula penal, pago de perjuicios materiales y morales así como condenar en costas al demandado.

Todo ello con sustento en que entre las partes se suscribió promesa de contrato de compraventa de un inmueble rural ubicado en la vereda Morichal, jurisdicción del municipio de Yopal con un área de 11 has. 5.000 mts² pactando como precio de venta la suma de \$575.000.000, dinero que fue cancelado en los plazos pactados. Que el demandado se obligó a obtener para antes del 26 de marzo de 2015 la resolución expedida por la secretaria de planeación municipal de Yopal a través de la cual se subdividiría el terreno para así realizar la venta parcial del bien, lo cual no cumplió, afectando así el propósito de la adquisición del predio, cual es la construcción de un proyecto de vivienda rural y generando mora con las personas interesadas en el mismo; agrega que el demandado incumplió con lo pactado en la cláusula 4^a del contrato por cuanto el predio está expuesto a constantes inundaciones por desbordamiento del río charate, siendo así imposible adelantar el proyecto urbanístico.

Refiere que el demandado conocía previamente a la negociación que el predio tenía vicios redhibitorios y guardó silencio, pues sabía que el terreno era abarcado por el río en época invernal y por tanto inviable para el fin proyectado, no obstante la profesión de aquél y ser propietario del terreno durante 15 años.

POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA

-FRANCISCO MARTINEZ ROMERO (fl.65)

Manifestó oponerse a las pretensiones, proponiendo como medios exceptivos MUTUO DISENSO, INCUMPLIMIENTO DE LA PARTE DEMANDANTE e INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN EXIGIDA POR LA DEMANDANTE.

Demanda de reconvenccion

Se pretende declarar el mutuo incumplimiento de la promesa de compraventa referida, ordenando las restituciones mutuas.

Ello con sustento en similares hechos relatados en la demana principal, agregando eso si que las partes no acudieron a la notaria en la fecha y hora pactada, de lo que emerge su voluntad tácita de desistir del contrato.

CONTESTACION DDA RECONVENCION (fl.10)

Señaló oponerse a las pretensiones, proponiendo como excepciones CUMPLIMIENTO DE CONTRATO POR PARTE DE GROBES REICH SAS, VICIOS OCULTOS DEL BIEN PROMETIDO EN VENTA Y CONOCIDOS POR EL SEÑOR FRANCISCO MARTINEZ ROMERO, INCUMPLIMIENTO DEL DEMANDANTE EN RECONVENCION, AUSENCIA DE PRESUPUESTOS LEGALES PARA ALEGAR EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE GROBES REICH, ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA, AUSENCIA TOTAL DE PRESUPUESTOS RELATIVOS AL MUTUO DISENSO PRETENDIDO y LA GENERICA.

EL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia proferida el día 4 de septiembre de 2020, el juez *a-quo* puso fin a la instancia negando las pretensiones de la demanda principal y acogiendo lo pretendido en reconvención; en consecuencia, declaró la resciliación por mutuo disenso tácito del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 26 de junio de 2013; así, ordenó al demandante principal restituir el predio dentro de los 6 días siguientes a la ejecutoria del fallo, a la sucesión del demandado restituir en favor de la demandante principal la suma de \$445.000.000 dentro del mismo término, \$305.353.400 por concepto de mejoras útiles en favor de aquella, autorizando el retiro de los demás materiales sin causar daño al predio; ordenó a la empresa demandante cancelar al demandado la suma de \$70.316.651 dentro del mismo término por concepto de frutos civiles causados hasta el 30 de agosto de 2020 mas los que se sigan causando hasta que se restituya el predio, monto sobre el cual reconoció incremento del ipc a partir de 2021 e intereses legales desde su causación. Asimismo, autorizó a las partes hacer las compensaciones del caso y condenó en costas a la demandada en reconvención.

Para ello, luego de encontrar acreditados los presupuestos procesales procedió a pronunciarse respecto a la resolución del contrato suplicada en la demanda principal a la luz de lo establecido en el artículo 1546 del C.C. señalando que por vía jurisprudencial se ha fijado como éxito de la pretensión la acreditación de tres elementos i) existencia de contrato bilateral válido, ii) incumplimiento total o parcial de uno de los contratantes y iii) cumplimiento o disposición de cumplir del otro contratante.

Así, advirtió frente al i) requisito que la promesa de compraventa báculo del proceso cumple con los requisitos; respecto al ii) dedujo que conforme con la forma de pago pactada, su cumplimiento se descarta con el solo interrogatorio absuelto por el representante legal de la empresa pues el precio no se pagó en su totalidad ni en los plazos pactados pues según su dicho, días antes de suscribir escritura le ofreció al demandado \$200.000.000 para proceder a ello; que señaló que luego del incumplimiento

del demandado cancelò a este \$84.000.000 para demostrar el ànimo de cerrar el negocio de lo que coligió el fallador, se debìa una suma superior a la pactada para dicho momento aproximada de \$2.500.000, entendiendo que la misma corresponde al saldo de cuota que debìa cancelarse el día 23 de diciembre de 2013, luego se entiende un claro incumplimiento del demandante. Descartò igualmente la razón ofrecida por la empresa para no hacer comparecencia en la notaria ni acreditar la ostentación del saldo pendiente de pago; respecto a la existencia de supuestos vicios en el inmueble los descartó, al considerar que en caso de existir los mismos se originaron con posterioridad a los acuerdos celebrados, recordando que dicho debate ya habìa sido resuelto mediante sentencia ancitipada. Así las cosas, no acreditado dicho presupuesto, negò la pretensión principal resolutoria.

Respecto al mutuo disenso tácito suplicado en la demanda de reconvencción, recordò con un aparte jurisprudencial que para su procedencia debe ser contundente la voluntad de las partes de desligarse del negocio, luego no siempre que haya un incumplimiento en ambas partes es viable predicar dicha figura; predicando entonces incumplimiento de ambas partes al no hacer presencia en la notaria para descorrer la escritura correspondiente, dijo no existir duda sobre la presencia de ese mutuo desistimiento por cuanto por un lado, mediante la demanda principal la empresa demandante exteriorizó su intención de resolver el negocio al suplicar la resolución del contrato y el extremo demandado a través de la acción de reconvencción pretende precisamente la declaratoria del mutuo disenso tácito.

Bajo esos argumentos, declaró la resciliación por mutuo disenso tácito del contrato de promesa de compraventa celebrado, desechando los medios exceptivos promovidos por el demandado en reconvencción.

En consecuencia, procedió a decretar las restituciones mutuas, ordenando al demandante principal devolver el inmueble dentro de los 6 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia; ordenò al demandado principal la devolución a la demandante de la suma de \$445.000.000 recibidos como parte de pago del precio, sin reconocer indexación sobre dicha suma de dinero; respecto a mejoras implantadas tuvo en cuenta la segunda experticia rendida por considerarla mas exhaustiva para determinar la composición de la carretera y el valor, advirtiéndole que se reconocen las mejoras útiles conforme con la vocación del predio estimadas en \$305.353.440 las cuales deben cancelarse dentro del mismo término concedido, autorizando a la demandante principal retirar los demás elementos sin generar detrimento en el bien.

Respecto a los frutos producidos, luego de diferenciar entre los naturales y civiles, respecto a estos últimos los reconoció en favor del demandado principal conforme con la estimación del perito por la

suma de \$70.316.651 al 30 de agosto de 2020 y teniendo en cuenta que la entrega del predio a la empresa demandante lo fue el 26 de junio de 2013, tasando los generados a partir del 1 de septiembre de 2020 y hasta que se haga la entrega efectiva del bien en la suma mensual de \$966.666 mensuales con aumento del IPC del año anterior, no reconociendo restitución adicional alguna al no encontrarlas acreditadas.

RECURSO DE APELACIÓN

La parte demandante propuso como reparos concretos i) interpretación errada del artículo 1546 del C.C. en lo atinente a la alternativa de resolución de contrato, ii) indebida interpretación de los artículos 164 y 280 del CGP, iii) desacertada interpretación del mutuo disenso, iv) equivocada interpretación y por ende errada conclusión relacionada con las restituciones mutuas e v) indebido reconocimiento de frutos civiles.

Igualmente, la parte demandada propuso como reparos concretos i) no procede condena al pago de mejoras útiles y necesarias por cuanto el contrato se disolvió por mutuo disenso tácito por incumplimiento de ambas partes y por tanto no existe sanción por incumplimiento mutuo; ii) reconocimiento de mejoras no procede por cuanto conforme con lo pactado en el contrato, no se autorizó efectuar las mismas hasta tanto no se suscribiera escritura pública y iii) pozo profundo fue construido de mala fe, luego no debe reconocerse.

Ya en sede de segunda instancia, GROBES REICH SAS sustentó su inconformidad en los siguientes términos, relevantes para el asunto:

Respecto al incumplimiento endilgado, califica como errada la conclusión del fallador atinente soportada en la existencia de un saldo de la cuota que debía pagarse el 23 de diciembre de 2013 por valor de \$2.500.000 por cuanto considera, solo restaba cancelar el saldo al momento de la suscripción de escritura pública; lo anterior, agrega, da cuenta del cumplimiento total de sus obligaciones convencionales, agregando que inclusive hizo entrega de dinero que aún no estaba en obligación de pagar así como no estaba obligado al pago del saldo final mientras no fuera jurídicamente viable el correr la escritura de venta del terreno.

Con base en esto último, considera que ante la falta de resolución que autorizara la división material del predio, no era necesario acudir a la notaría por cuanto no podía formalizarse la escritura pública y por tanto no es posible predicar la existencia del **mutuo disenso** tácito cuando la empresa estuvo atenta al cumplimiento de sus obligaciones y se allanó a cumplirlas, como que conforme con el caudal probatorio recaudado, demostrado quedó que efectuó cuantiosas inversiones en el predio.

Agrega que por el contrario, está plenamente demostrado el incumplimiento del demandado en la medida en que i) conforme con la cláusula 4ª del contrato de promesa de compraventa, aquél se comprometió a vender el inmueble libre de todo vicio, promesa incumplida que se evidencia con el dictamen pericial decretado de oficio en donde el experto señaló que sobre dicho predio no es viable tener cultivos ni ganadería por cuestión de inundaciones del río Charate, luego de ello se desprende que mucho menos sería viable para la construcción de un proyecto de vivienda campesina, vicio que reitera, era conocido previamente por el vendedor, quien guardó silencio; ii) previo a la suscripción de la escritura de venta, el demandado se encontraba obligado previamente a obtener la licencia de subdivisión del terreno, deber que no cumplió, logrando su expedición tan solo hasta el día 18 de diciembre de 2015 -22 meses después de la fecha límite-. Con todo, cuestiona entonces la interpretación efectuada en primera instancia para predicar incumplimiento contractual de su parte.

Así las cosas, suplica la revocatoria del fallo cuestionado para que en su lugar se acoja la pretensión resolutoria de la demanda principal.

Cuestiona por otro lado que no se hayan interpretado en debida forma los artículos 164 y 280 del CGP, señalando que no calificó el juez de instancia la conducta del demandado al no tramitar a tiempo la consecución de la resolución emitida por planeación municipal ni su silencio previo frente al conocimiento que tenía de las deficiencias del inmueble para la construcción proyectada por la empresa.

Asimismo, la falta de equidad al momento de ordenar las restituciones mutuas, por cuanto mientras a la empresa se le ordenó restituir el predio y reconocer frutos civiles, al demandado se le ordenó restituir el dinero sin indexación alguna; igualmente, refiere que se reconoció a este último frutos civiles que la empresa no ha recibido, tal y como lo estimó el dictamen pericial practicado, por cuanto el predio donde se encuentra el cultivo de plátano está dado en comodato, sin que se reciba contraprestación alguna.

Endilga una errada interpretación de la figura del **mutuo disenso tácito**, por cuanto conforme con diversos pronunciamientos jurisprudenciales, el actuar de la empresa fue indicativo de querer cumplir con lo pactado, frustrado por el evidente incumplimiento del demandado que generó su abstención para acudir ante la notaría a suscribir escritura pública, luego de ello ningún mutuo disenso dimana.

Reiterando como inequitativa la orden del fallador en el sentido de que si bien ordena al demandado la restitución del dinero entregado, se negó su indexación, agrega que conforme con jurisprudencia que considera aplicable, existe igualmente una indebida interpretación respecto a las restituciones mutuas

por cuanto el dinero entregado por concepto de pago del inmueble debe ser restituido junto con la indexación respectiva e intereses legales del 6% anual, obedeciendo el precedente vertical establecido por la CSJ.

Respecto al reconocimiento de mejoras afirma que no se apreció en su totalidad el dictamen pericial decretado de oficio cuando se certificaron mejoras que no se pueden retirar y aumentaron el valor real del bien, siendo así inequitativo lo resuelto.

Frente a frutos civiles, agrega que para la procedencia de dicha condena debe preceder la mala fe, situación que no se presenta en el asunto por cuanto la posesión ejercida con ocasión del contrato suscrito, luego por el contrario es de buena fe. Que en todo caso, conforme con lo señalado en el artículo 964 del código civil, el poseedor de buena fe no es obligado a restituir frutos sino hasta después de ser notificado del auto admisorio de la demanda y en esa medida, siendo notificada la demanda de reconvenición el mes de mayo de 2016, los mismos solo se causarían desde dicho acto procesal y no desde 2013, como lo hizo el juez de primer grado.

Respecto al extremo demandado principal, transcurrido el término para ello no sustentó el recurso.

TRASLADO NO RECURRENTES

Guardaron silencio dentro del término legal concedido para ello.

CONSIDERACIONES

En el aspecto puramente formal, no hay reparo alguno que hacer por cuanto los presupuestos procesales se cumplieron al presentarse la demanda en debida forma con el lleno de los requisitos del Art. 82 del C.G.P. mientras que la parte demandada corresponde a una persona jurídica y el extremo demandado a una persona natural mayor de edad, con capacidad suficiente de los dos para ejercer sus derechos como lo demostraron al hacerse parte en este proceso y actuar por intermedio de apoderado judicial.

Tampoco hay reparo respecto de la competencia del Juez, ni de la capacidad procesal, toda vez que quedo superada en el presente proceso al revirarse cuidadosamente el expediente, no observándose nulidad hasta lo aquí actuado.

Cuestión previa

Como hilo introductor, ha de memorarse que dentro de las modificaciones sustanciales introducidas por el Código General del Proceso se encuentra lo concerniente a la oportunidad y requisitos para que se surta en debida forma el recurso de apelación, señalando en su artículo 322 que en cuanto guarda relación con la apelación de sentencias debe el recurrente precisar ante el juez de primera instancia *"...de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior."*, por manera que la competencia del superior jerárquico se circunscribe única y exclusivamente a los reparos concretos formulados por el apelante y sustentados en sede de segunda instancia, conforme lo establece claramente el artículo 320 *ibídem*.

Del caso concreto

En punto de esa limitante impuesta por el legislador, procede la Sala a desatar los recursos promovidos por los extremos procesales en el orden lógico que ellos imponen, advirtiendo eso sí que respecto al recurso de apelación promovido por la parte demandada, al no ser sustentado en segunda instancia en la oportunidad debida, en pretèrita oportunidad se declaró desierto.

En consecuencia, en primer lugar centrará su atención en la negativa de la acción resolutoria promovida por la parte actora, en caso de salir avante el sentido de esa decisión se ocupará de analizar la procedencia del mutuo disenso tácito declarada y por último, de los embates relacionados con las restituciones mutuas ordenadas.

Conviene memorar entonces en primera medida, que el fallador de primer grado desechó la prosperidad de la acción resolutoria formulada como pretensión principal por GROBES REICH SAS con fundamento en que, indagando por el cumplimiento de los presupuestos para acceder a ello, fue suficiente lo afirmado por el representante de aquella al momento de rendir interrogatorio para establecer que no cumplió ni se allanó a ello en la forma y tiempos debidos con sus obligaciones por cuanto aunado a no pagar en su totalidad el precio convenido, no concurrió a la notaría en la fecha pactada, dando cuenta de detentar el saldo adeudado.

Bajo esos derroteros, preciso es señalar que conforme con lo establecido en el artículo 176 del CGP, *"las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba."*

Con todo, para esta Sala, en cuanto hace relación con la prédica del fallador atinente al incumplimiento imparcial del promitente comprador respecto al pago del precio en los términos pactados en el marco obligacional, ningún dislate se avizora, en la medida en que, *aunado a que el recurrente si bien reprocha tal entendimiento, no ofrece argumentos sólidos para quebrar el mismo*, cierto es que el representante legal de la empresa demandante dio cuenta de la existencia de un saldo de dinero superior al pactado en la promesa de compraventa en favor del promitente vendedor, pues recuérdese que mientras conforme con lo pactado, para la fecha de suscripción de la escritura pública debía cancelarse la suma de \$197.500.000, aquél confesó adeudar una suma superior sin que, valga agregar, en sus dichos haya ofrecido razones atendibles para justificar ese acrecentamiento del valor adeudado.

Entonces, ante la ausencia de esa precisa justificación bien puede colegirse, con sujeción a la regla procesal de apreciación probatoria antedicha, que el exceso en el monto de dinero confesado como adeudado corresponde a un saldo de la cuota que debía cancelarse el 23 de diciembre de 2013 y que en el mejor de escenarios favorables al deudor, correspondía a la suma de \$2.500.000, recordándose que a la luz del artículo 1609 del código civil *"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"*, luego ello por sí solo se torna suficiente para predicar acierto en el fracaso de la acción resolutoria emprendida.

Ahora bien, respecto a la conclusión a la que arribó el fallador consistente en que el promitente comprador no concurrió a la notaría en la fecha pactada dando cuenta de detentar el saldo adeudado, siendo que para ese preciso momento se pactaron obligaciones simultáneas de las partes, desde luego que como bien lo dedujo el juez de primer grado, no existiendo fecha exacta en que supuestamente el demandado debía poner en condición de transferencia el inmueble, imperativo era para la empresa adquirente el allanarse a cumplir con su parte, es decir, asistir a la notaría en la fecha y hora acordada, acreditando contar para ese preciso momento con el dinero contentivo del saldo adeudado al promitente vendedor, luego el reproche enrostrado luce desacertado ni menos aún con ello puede reclamarse una omisión en la calificación de la conducta procesal del demandado, cuando como lo sostuvo el a-quo, respecto de la supuesta obligación de este tendiente a subdividir el predio no se estableció una fecha cierta para su cumplimiento, a lo que ha de agregarse que conforme con la posición asumida por aquél durante todo el decurso procesal, no se obligó a ello.

Desechada entonces la acción resolutoria promovida por el primigenio demandante, procede la Sala a analizar la procedencia de la aplicación del mutuo disenso tácito en el sub lite.

Adujo el a-quo su viabilidad bajo el entendido que, conforme con un aparte jurisprudencial que acotó en su motivación, no existe duda sobre su presencia por cuanto por un lado, la empresa demandante al pretender la resolución del contrato exteriorizó su clara intención de no permanecer atada al contrato y por el otro, el demandante en reconvencción hizo lo propio al entablar pretensión en ese sentido.

Cuestión que es rebatida por la demandante principal al considerar que el actuar de la empresa fue indicativo de querer cumplir con lo pactado, frustrado por el evidente incumplimiento del demandado que generó su abstención para acudir ante la notaría a suscribir escritura pública.

Convergen entonces los siguientes razonamientos de la Sala para de entrada predicar acierto en el dislate endilgado.

El artículo 1602 del Código Civil prevé que todo contrato legalmente suscrito es una ley para los contratantes, por lo cual, su invalidación no puede surgir sino por su consentimiento recíproco (resciliación o mutuo disenso) o por las causas establecidas en la ley, entre ellas, la resolución.

Respecto al mutuo disenso, ha establecido la CSJ en posición pacífica lo siguiente:

“Ha venido aplicando la jurisprudencia colombiana la institución del mutuo disenso tácito como un remedio, por demás justo, a la situación de hecho que se presentaba cuando un contrato bilateral era incumplido simultáneamente por ambos contratantes, para evitar el estancamiento del contrato a que daba lugar la aplicación del artículo 1609 del Código Civil con la interpretación que desde el siglo pasado vino dando la Corte a esa norma, según la cual, el contratante que ha incumplido no tiene derecho para deprecar la resolución ni la ejecución.

Sea lo primero advertir cómo tal interpretación conduce necesariamente a un estancamiento en las relaciones contractuales, pues si ambos contratantes incumplieron, ninguno puede incoar la resolución ni el cumplimiento, es decir el contrato queda estancado, pese a su recíproco incumplimiento. En la medida en que se mantenía la aludida interpretación del artículo 1609, la tesis del mutuo disenso tácito como modo de disolver el contrato fue indudablemente una forma justiciera de evitar el estancamiento de los contratos, evento que daba lugar a serias injusticias. Empero, la aplicación de esa doctrina pugna generalmente con la realidad. Si ambas partes estuvieran ciertamente de acuerdo en deshacer el contrato, lo resuelven de mutuo acuerdo, con fundamento en el inciso primero del ya citado artículo 1625 del Código Civil, y obviamente sobra la intervención de la rama jurisdiccional del poder público. Es posible, nadie podrá negarlo, que las partes hubieran llegado a un acuerdo en tal sentido pero luego una de ellas quisiera desconocerlo. En tal evento sí habría que deprecar del juzgador que de por probada esa circunstancia fáctica y como consecuencia la disolución del contrato. Pero como en todo proceso, la prosperidad de la pretensión recabada depende de la prueba. Lo que no es aceptable es que al simple incumplimiento, sin ningún

acuerdo expreso o tácito, el juzgador le dé connotación de negocio jurídico específicamente encaminado a disolver el contrato incumplido. Una cosa es el incumplimiento y otra muy distinta el acuerdo de los contratantes para disolver un contrato. El incumplimiento, aisladamente considerado, no tiene connotación en relación con la posible voluntad de resolver el contrato. Para que tal connotación surja, es menester que junto con el incumplimiento hayan hechos que inequívocamente demuestren que además de la voluntad de incumplir hubo la de resolver. (CSJ SC de 7 dic. 1982).

Corolario de ello, en cada caso la prueba de los hechos que rodearon la contravención será la determinante a fin de establecer si el incumplimiento estuvo acompañado de la voluntad de desistir del negocio o no, agregando que “[N]o siempre que medie el incumplimiento de ambos contratantes y por consiguiente que el artículo 1546 del Código Civil no sea el pertinente para regir una hipótesis fáctica de tal índole, es permitido echar mano de la mencionada figura [pues] ‘... es menester que los actos u omisiones en que consiste la inejecución, sean expresivos, tácita o explícitamente, de voluntad conjunta o separada que apunte a desistir del contrato...’ (CLVIII, 217), ya que ‘entre la disolución de un contrato bilateral por efecto del llamado incumplimiento resolutorio y lo que acontece como consecuencia de la convención extintiva derivada del mutuo disenso, existen radicales diferencias que nunca pueden ignorar los jueces de instancia para, a su talante, modificar pretensiones deducidas en juicio que con la claridad necesaria aparecen fundadas en uno u otro instituto. A través del primero y dada su naturaleza estudiada de vieja data por los doctrinantes, se pide de manera unilateral por el contratante cumplido que el negocio se resuelva con restituciones e indemnización por daños a su favor, mientras que en el segundo lo solicitado ha de ser que, sobre la base insustituible de rendir la prueba de aquella convención extintiva en cualquiera de las dos modalidades en que puede ofrecerse, el acto jurídico primigenio se tenga por desistido sin que haya lugar, desde luego, a resarcimiento de ninguna clase ya que, como es bien sabido, este tipo de prestaciones indemnizatorias requieren de la mora (artículo 1615 del Código Civil) y en el supuesto de incumplimiento recíproco objeto de análisis, esa situación antijurídica no puede configurarse para ninguno de los contratantes de conformidad con el artículo 1609 *ibídem*” (CSJ SC de 7 de marzo de 2000, Rad. 5319, CSJ SC de 1° de diciembre de 1993, Rad 4022, CSJ SC de 17 de febrero de 2007, Rad. 0492-01, CSJ SC de 18 de diciembre de 2009, Rad. 1996-09616-01 y CSJ SC de 28 de febrero de 2012, Rad. 2007-00131-01).

Así las cosas, bien puede deducirse que mientras en el mutuo disenso subyace la voluntad de las partes, en la resolución prevalece una condición.

A la luz entonces de lo hasta aquí traído a colación, conviene precisar en primera medida que siendo posición pacífica el que los contratantes incumplieron de forma simultánea con la obligación de acudir a la notaría para finiquitar el negocio de compraventa, el adecuado estudio de la figura del mutuo disenso tácito invocada por el demandante en reconvención implica igualmente indagar por si esa abstención de los contratantes fue fruto de la voluntad conjunta o separada de deshacerse de lo pactado.

Al respecto, evidente es que las deducciones del sentenciador de primer grado configuran una evidente afrenta a lo probado en el proceso, pues si atribuyó en el recurrente su intención de destratar a partir de la interposición de la acción de resolución contractual, palpable es concluir que confundió aquella con el mutuo disenso tácito reclamado, al no percatarse que la primera, parte no de la intención del promotor de desistir del vínculo contractual sino de denunciar el incumplimiento de su contraparte de las prestaciones a que allí se obligó y a la vez el cumplimiento de las suyas, luego ello por sí solo sería suficiente para descartar esa intención del promitente comprador encaminada a dejar sin efectos el contrato cuando por el contrario, ello es prueba irrefutable de pretender que el contrato surta efectos, declarándose judicialmente el incumplimiento por su contraparte e impartir la condena en perjuicios en su favor.

Agréguese a ello si se quiere que, como bien lo pregona el recurrente, su comportamiento procesal siempre estuvo encaminado a demostrar que honró lo pactado afirmando que su ausencia en la notaría obedeció a un previo incumplimiento del demandado, lo cual exteriorizó tanto en la demanda introductoria del proceso como al momento de defenderse de la demanda reivindicatoria promovida en su contra cuando propuso como medios exceptivos el incumplimiento del demandante, cumplimiento del contrato y ausencia de presupuestos de mutuo disenso tácito, situaciones que a pesar de ser demostrativas de la clara intención del promitente comprador en persistir en el contrato que no de su desistimiento, fueron despreciadas por el juzgador.

Otro tanto habrá de señalarse frente a la actitud del primigenio demandado, toda vez que al momento de contestar la demanda, si bien hizo referencia al mutuo disenso, alegó igualmente la inexistencia de la obligación endilgada y contrato no cumplido por la empresa demandante, de lo cual emerge igualmente evidente que la inasistencia a la notaría por ambas partes no fue producto de su intención inequívoca de desligarse del contrato sino de las evidentes diferencias que se suscitaron entre ellas respecto a la existencia y cumplimiento previo del plan obligacional.

Como viene de verse, la acción emprendida en reconvencción estaba llamada al rotundo fracaso, luego se impone su revocatoria.

En ese estado de cosas, considera esta Sala que, atendiendo las particularidades del caso y el fracaso de las pretensiones incoadas por ambas partes, es viable proceder a la resolución del vínculo contractual, si bien no en los términos suplicados.

Para ello, se advierte que la habilitación de su estudio se edifica en que i) no sería justo ni equitativo el dejar a las partes ligadas por un contrato que, conforme con lo actuado, no quieren respetar, cayendo

así en la indefinición y ii) si bien en principio podría pensarse que el extremo demandado FRANCISCO MARTINEZ ROMERO tendría el terreno abonado para, a través de una nueva acción judicial, suplicar la resolución del contrato por incumplimiento inicial de GROBES REICH SAS, nótese como a ello renunció tácitamente cuando en la demanda de reconvencción reconoció el incumplimiento mutuo e instantáneo de los contratantes frente a la obligación de acudir a la notaría para finiquitar el negocio de compraventa, supuesto a partir del cual invocó la declaratoria de la resciliación por mutuo disenso tácito declarada en primera instancia y revocada en esta oportunidad.

Bajo ese sendero, encuentra apropiado la Sala aplicar el cambio de criterio acogido por la CSJ Sala de Casación Civil SC1662-2019 Radicación n.º 11001-31-03-031-1991-05099-01 M.P. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO de fecha 5 de julio de 2019, según el cual, en caso de incumplimiento recíproco de obligaciones sinalagmáticas, es viable la acción resolutoria del contrato sin reconocimiento de perjuicios. Al respecto, señaló:

“4.2. En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem.”

Consecuencia de lo anterior, siendo inherente a la resolución del vínculo contractual el proceder a ordenar las restituciones mutuas entre los contratantes, las reconocidas por el juez de primer grado cobran vigencia no obstante haberse generado como consecuencia de la determinación acá revocada, habida cuenta que para su estimación, es indiferente si la resolución obedece al mutuo disenso tácito o al mutuo e instantáneo incumplimiento que aquí se declarará, por lo cual se procederá a analizar los reparos promovidos por el recurrente frente a aquellas.

Indexación e intereses del precio.

Conviene precisar en primer orden que en cuanto hace relación con la restitución del precio, el fallador de primer grado reconoció la suma de \$445.000.000 en favor del recurrente, negando el reconocimiento de indexación con fundamento en que, echando mano de un aparte jurisprudencial, es contrario a la justicia y equidad que el contratante incumplido pueda beneficiarse con la devaluación de la moneda.

Tal entendiéndose es cuestionado por el recurrente, quien si bien no formula reparo alguno frente al capital reconocido en su favor, cuestiona el que no se haya procedido a la indexación de dicho valor ni se haya reconocido intereses civiles del 6% anual.

Respecto a lo primero, la Corte ha reiterado que «(...) regresar a uno de los contratantes la cantidad nominal de dinero que éste dio en un comienzo, comportaría una de dos hipótesis: a) devolverle menos de lo que entregó, en el caso de que en dicho lapso haya ocurrido el fenómeno de la devaluación de la moneda por efectos de la inflación; o b) restituirle más de lo que abonó, si fue que en ese período se revaluó la moneda en razón de la deflación, lo que es muy poco probable que ocurra en nuestra economía, aunque no es una hipótesis del todo descartable. **En uno u otro evento es preciso ajustar el valor real del dinero para no incurrir en un enriquecimiento injusto en favor de una de las partes, independientemente de si quien debe recibir la prestación es o no deudor incumplido o de mala fe.** Ni siquiera el hecho de que quien debe hacer la restitución haya estado de buena fe (...) le autoriza a lucrarse del incumplimiento de su contraparte o de la ineficacia jurídica del acto, mediante la devolución de una suma envilecida» (CSJ SC3201-2018, 9 ago.).

Frente a lo segundo, ha señalado igualmente en sentencia SC002-2021 de fecha 18 de enero de 2021, radicación n.º 68001-31-03-008-2011-00068-02, M.P. LUIS ALONSO RICO PUERTA, que “El valor del dinero en el tiempo, pues, es un concepto indubitable; sin reconocer alguna remuneración, desaparecería cualquier incentivo para optar por invertir una suma de dinero esperando retornos futuros, en lugar de mantener a buen resguardo el capital, minimizando el riesgo de pérdida. En ese sentido, resultan justificadas las tendencias actuales del derecho privado, en tanto reconocen la necesidad de correlacionar la recompensa por una transferencia dineraria intersubjetiva, con el lapso durante el cual el sujeto pasivo de la relación obligacional dispuso del activo líquido de propiedad de su contraparte.

En tratándose de las restituciones mutuas en el contrato de promesa de compraventa, la situación no es idéntica, pero sí asimilable. Es claro que el promitente comprador no entrega el dinero con el fin de obtener un ulterior retorno remunerado, sino que lo hace para cubrir, total o parcialmente, el precio del negocio prometido. Pero una vez el acuerdo preliminar se invalida, la transferencia pierde su causa, y emerge una verdad incontrovertible: que el promitente vendedor tuvo a su disposición los dineros de la otra parte del convenio, durante cierto tiempo.

Y, claro, siendo ello así, resulta equitativo compensar a ese promitente comprador por no haber podido invertir sus recursos en otra actividad que le reportara lucro. De no hacerlo, se prohiaría la inequidad, al prohiar que los dineros sean utilizados por quien promete vender, sin contraprestación de ningún tipo.

A tono con lo aquí anotado, la Corte ha adoctrinado que «(...) la regulación de las prestaciones mutuas que aún de oficio deben ser ordenadas por el juez cuando quiera que decrete la nulidad o en general la ineficacia del acto

jurídico, apuntan a que se restituya, por la parte obligada a ello, la suma de dinero recibida en ejecución del acto anulado, o inexistente, con la consiguiente corrección monetaria, así como con los intereses que es dable entender produce el capital recibido. Es, salvo excepción legal, el efecto general y propio de toda declaración de nulidad de un negocio jurídico retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo» (SC10097-2015, 31 jul.).

Basta entonces lo atrás transcrito para advertir palpables las falencias detectadas, en la medida en que la negativa a la indexación suplicada del dinero que debe restituirse va en contravía de la real materialización de los principios de justicia y equidad a que hace referencia el juez a-quo y que se traducen en el reconocimiento de la indexación correspondiente, quien valga señalar, omitió reconocer igualmente intereses legales del 6% anual, conforme lo establece el artículo 1617 del código civil.

Consecuencia de lo anterior, se procede a la liquidación de los réditos causados sobre el dinero entregado por la empresa promitente compradora, para lo cual debe recordarse que no habiendo sido cuestionado el valor total estimado correspondiente a \$445.000.000, para la labor emprendida **no se tendrá en cuenta** la suma de \$160.000.000 por cuanto corresponde al avalúo del inmueble transferido como parte de pago, que no a dinero entregado en efectivo.

Asimismo, no siendo objeto de embate alguno el que el promitente comprador entregó la suma de \$20.000.000 el día 26 de junio de 2013, \$195.000.000 el día 23 de diciembre de 2013 y según el fallo de primera instancia, la suma en efectivo de \$84.000.000 con posterioridad al 26 de marzo de 2014 sin que respecto a aquella haya discriminado fechas y montos que componen esa cifra, encuentra la Sala que sumados los mentados valores en su totalidad, excede sobremanera los \$445.000.000 reconocidos, luego ante tan evidente disparidad y con soporte en los recibos de caja aportados por los testigos, se tendrá en cuenta que la empresa recurrente canceló los instalamentos en las fechas allí indicadas y hasta el tope de \$70.000.000, partiendo de la fecha posterior al 26 de marzo de 2014, los cuales se discriminan así:

- \$22.500.000 el día 5 de abril de 2014.
- \$5.000.000 el día 16 de agosto de 2014
- \$10.000.000 el día 16 de agosto de 2014.
- \$4.000.000 el día 31 de octubre de 2014.
- \$28.500.000 el día 14 de enero de 2015.

Fijados los dineros entregados por la recurrente así como las fechas en que a ello procedió, se procede a calcular uno a uno los réditos de aquellos causados hasta el mes de marzo de

2021, atendiendo que corresponde al momento en que se somete a estudio el presente fallo, usando la siguiente fórmula:

$$I = (k)(i)(n)$$

Donde "I" representa el interés; "k" el capital; "i" la tasa de interés nominal mensual (0,5%), y "n" los meses transcurridos hasta la fecha. Entonces,

- $I = (20.000.000) (0,005) (93)$

- $I = \$9.300.000.$

- $I = (195.000.00) (0,005) (87)$

- $I = \$84.825.000.$

- $I = (22.500.000) (0,005) (83)$

- $I = \$9.337.500.$

- $I = (5.000.000) (0,005) (79)$

- $I = \$1.975.000.$

- $I = (10.000.000) (0,005) (79)$

- $I = \$3.950.000.$

- $I = (4.000.000) (0,005) (77)$

- $I = \$1.540.000.$

- $I = (28.500.000) (0,005) (74)$

- $I = \$10.545.000.$

Así las cosas, sumadas las anteriores cifras, se tiene que los intereses legales causados ascienden a la suma de **\$121.742.500.**

Respecto a la indexación, se procede a ello hasta el mes **de febrero de 2021** por cuanto corresponde al último mes actualizado por el DANE y conforme con la siguiente fórmula, incluyendo en esta oportunidad el valor de \$160.000.000 excluido del cálculo anterior:

$$VA = (k) \frac{\text{IPC FINAL (febrero 2021)}}{\text{IPC INICIAL (x)}}$$

- VA= (180.000.000) $\frac{106.58 \text{ (febrero 2021)}}{79.39 \text{ (junio 2013)}}$ VA= \$241.647.562
- VA= (195.000.000) $\frac{106.58 \text{ (febrero 2021)}}{79.56 \text{ (diciembre 2013)}}$ VA= \$261.225.490
- VA= (22.500.000) $\frac{106.58 \text{ (febrero 2021)}}{81.14 \text{ (abril 2014)}}$ VA= \$29.554.473
- VA= (5.000.000) $\frac{106.58 \text{ (febrero 2021)}}{81.90 \text{ (agosto 2014)}}$ VA= \$6.506.715
- VA= (10.000.000) $\frac{106.58 \text{ (febrero 2021)}}{81.90 \text{ (agosto 2014)}}$ VA= \$13.013.431
- VA= (4.000.000) $\frac{106.58 \text{ (febrero 2021)}}{82.14 \text{ (octubre 2014)}}$ VA= \$5.190.163
- VA= (28.500.000) $\frac{106.58 \text{ (febrero 2021)}}{83.00 \text{ (enero 2015)}}$ VA= \$36.596.746

VALOR TOTAL ACTUALIZADO= \$ 593.734.580.

INTERESES LEGALES CAUSADOS A MARZO DE 2021= \$121.742.500.

En consecuencia, se ordenará a la sucesión del demandado Francisco Martinez Romero cancelar en favor de la empresa recurrente, la suma de \$715.477.080 dentro del término señalado por el juez de primer grado, suma que devengará los intereses allí fijados.

Mejoras

Se reconoció por parte del juez a-quo la suma de \$305.353.440 por concepto de mejoras útiles en favor de la recurrente (vía de acceso, cerca viva y pozo profundo), teniendo en cuenta el dictamen pericial decretado de oficio y conforme con la destinación real del predio, autorizando el retiro de elementos que no cumplan con dicha finalidad, sin generar detrimento en aquél.

Decisión cuestionada por el recurrente con sustento en que no se apreció en su totalidad el dictamen pericial decretado de oficio, pues se certificaron mejoras que no se pueden retirar y aumentaron el valor real del bien, siendo así inequitativo lo resuelto.

Conviene precisar entonces que mediante proveído de fecha 23 de julio de 2019 se decretó dictamen de oficio, designando al auxiliar de la justicia MARPIN SAS, con el fin de establecer "...el tipo de mejoras

que se encuentran en el predio (...) cuáles de las allí encontradas son útiles, cuáles necesarias y cuáles son suntuarias (...) establecerá el valor de esas mejoras y nos determinará cuáles de ellas se pueden retirar del inmueble sin que ello genere un deterioro o una pérdida económica del mismo" (...).

Revisado el dictamen pericial rendido junto con la decisión fustigada, se advierte insuficiente el reproche enrostrado, habida cuenta que si conforme con lo establecido en el artículo 966 del código civil, el derecho a reconocimiento de mejoras se circunscribe a las denominadas útiles, definidas allí como "...las que hayan aumentado el valor venal de la cosa" y a partir de ello, el fallador calificó como útiles las generadas a partir de la destinación apta y por tanto real del inmueble que no para la construcción de viviendas campestres, esta última apreciación no fue embestida por el recurrente y por tanto goza de presunción de acierto, luego fracasa la resistencia emprendida por el censor.

Frutos

La sentencia fustigada reconoció en favor de la sucesión del otrora promitente vendedor Francisco Martinez Romero la suma de \$70.316.651 por concepto de frutos civiles a partir de la fecha de entrega del inmueble a la parte inconforme (26 de junio de 2013), tasando los generados a partir del 1 de septiembre de 2020 en la suma mensual de \$966.666 y con derecho al incremento anual según el IPC hasta que se produzca la entrega de aquél; todo ello, con soporte en el dictamen pericial rendido.

Cuestiona tal entendimiento el censor con fundamento en que se reconocieron frutos civiles que la empresa no ha recibido, tal y como lo estimó el dictamen pericial practicado, por cuanto el predio donde se encuentra el cultivo de plátano está dado en comodato, sin que se reciba contraprestación alguna; asimismo, que para la procedencia de dicha condena debe preceder la mala fe, situación que no se presenta en el asunto por cuanto la posesión es ejercida con ocasión del contrato suscrito; que en todo caso, conforme con lo señalado en el artículo 964 del código civil, el poseedor de buena fe no es obligado a restituir frutos sino hasta después de ser notificado del auto admisorio de la demanda y en esa medida, siendo notificada la demanda de reconvención el mes de mayo de 2016, los mismos solo se causarían desde dicho acto procesal y no desde 2013, como lo hizo el juez de primer grado.

Lo primero que ha de decirse es que el código civil no define los frutos civiles, enunciando simplemente en su artículo 717 que "*se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuesto a fondo perdido. Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran*", agregando en su artículo 718 que "*los frutos civiles pertenecen también al dueño de la cosa de que provienen, de la misma manera y con la misma limitación que los naturales.*"

Igualmente, la restitución de frutos como consecuencia de la declaratoria de resolución contractual de la prenotada promesa de compraventa, si bien se rige por las reglas generales de las prestaciones mutuas, consignadas en el Capítulo 4o. del Título 12 del Libro 2o. del Código Civil no significa que, como lo afirma el recurrente, se deba emplear el límite temporal (la notificación de la demanda al demandado) que el artículo 964 -inmerso en dicho capítulo- establece a efectos de determinar desde cuándo está la parte obligada a restituir los frutos, *«porque entonces se haría nugatorio el efecto general y propio de toda declaración de nulidad, y desde luego, **de la de fenómenos afines**, cual es el de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo»* (CSJ SC 059 1995, del 15 de junio de 1995, rad. 4398. Subraya y negrila de esta Sala)

Así las cosas, siempre que sea declarada la resolución contractual, las cosas deben retrotraerse al estado en que las partes se hallaban antes de su celebración, debiendo las partes entre otros factores, restituir los frutos, para lo cual debe tomarse en cuenta la buena o mala fe de las partes pero única y exclusivamente para saber qué tipo de frutos son los debidos, es decir, si solo los percibidos o si aunado a estos, lo que hubiera podido percibir el dueño con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder. Tal posición se encuentra recogida en sentencia SC5060 de 2016 y que es del siguiente tenor:

(..)

“ De acuerdo con lo anterior, el análisis efectuado por el Tribunal ad quem a fin de verificar desde cuándo debía tasarse los frutos que las partes debían por las cosas que habían recibido de la otra parte de un supuesto legal equivocado, como fue considerar la buena o mala fe de los contratantes, pues este aspecto únicamente cobra importancia para la determinación del tipo de frutos (percibidos u obtenibles) que deben restituirse y no para la fecha a partir de la cual se deben, que, se itera, en el caso de la nulidad declarada, es desde la fecha del contrato nulo y, en su defecto, desde la entrega o cumplimiento de la obligación dimanante de ese contrato, a la sazón cumplida total o parcialmente.”

Por contera, la buena o mala fe de los contratantes ninguna relevancia tiene, como lo pregona el recurrente, para establecer la fecha a partir de la cual se deben frutos, pues esta corresponde a la fecha del contrato resuelto y en su defecto, a partir de la entrega o cumplimiento de la obligación que dimana de ese contrato.

A la sazón de lo hasta aquí esgrimido, bien pronto se advierte que la condena al pago de frutos civiles impartida en primera instancia no fue como consecuencia de un riguroso y detenido análisis, por cuanto su estudio se limitó a tener en cuenta la fecha de entrega del inmueble y el contenido del dictamen que los estimó, sin adentrarse a indagar por si el recurrente es un contratante que ha obrado

con buena o mala fe, pues, se itera, ello es necesario para establecer qué tipo de frutos son los adeudados a su contraparte.

Frente a esto último, encuentra entonces la Sala sin dubitación alguna, que la detentación del inmueble por parte de la empresa GROBES REICH SAS obedece a un actuar de buena fe, pues ello fue al amparo de la promesa de contrato acá resuelta; en consecuencia, debe responder eventualmente por los frutos percibidos, que no los que hubiera podido percibir el dueño con mediana inteligencia y actividad, como en primera instancia se entendió, pues no se trata de un poseedor de mala fe.

Ahora bien, analizado detenidamente el dictamen rendido por MARPIN SAS, quien valga resaltar, fue requerida entre otros asuntos, para que fijara los frutos civiles que con mediana inteligencia y cuidado hubiera podido producir es inmueble conforme a sus aptitudes para ser explotado económicamente, se extrae que desde el año 2017 aquél ha sido destinado para la siembra de plátano y alimentos de pan coger; dichas afirmaciones, advierte la pericia, fueron producto de la entrevista realizada al señor Carlos Peña en su calidad de tercero comodatario de la asociación de víctimas de la violencia de regreso al campo, situación esta que se reiteró posteriormente así:

“NOTA:

El valor determinado anteriormente es la explotación que podría llegar a producir dicho inmueble, sin embargo, cabe resaltar que, de acuerdo con la visita y documentos observados en el proceso, el inmueble está en calidad de comodato a la asociación de desplazados.” (Subraya de la Sala)

Así las cosas, si el contenido de esa prueba da cuenta de la existencia de un comodato en favor de un tercero, (*contrato gratuito regulado en el artículo 2200 del código civil*) a partir de lo cual este ha explotado económica y parcialmente el predio objeto de restitución sin que en virtud de ello, haya existido contraprestación alguna en favor de la empresa Grobes Reich SAS, surge evidente que dicha actividad ninguna ganancia ha reportado a esta, luego no es viable impartir condena alguna por concepto de frutos en favor del promitente vendedor, como a ello accedió el juzgador de primer grado.

Corolario de todo lo anterior, se revocarán las decisiones atinentes al acogimiento de la pretensión de resciliación promovida por el demandante en reconvención, lo atinente a la condena por concepto de frutos en favor de aquél y la condena en costas fijada.

Respecto a esto último, se condenará en costas en ambas instancias al recurrente GROBES REICH SAS, atendiendo el fracaso de la pretensión principal de resolución incoada y su persistencia en esta instancia.

Sin que sean necesarias más consideraciones, la SALA ÚNICA DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE YOPAL- CASANARE, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Confirmar el numeral 1º de la sentencia proferida el día 4 de septiembre de 2020 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Yopal.

SEGUNDO: Revocar los numerales 2º, 3º, 7º y 9º de la referida sentencia, conforme con la parte motiva.

TERCERO: Declarar probada la excepción de mérito denominada “ausencia total de presupuestos relativos al mutuo disenso pretendido”, promovida por la demandada en reconvención.

CUARTO: En consecuencia, negar las pretensiones de la demanda de reconvención atinentes a la resciliación por mutuo disenso tácito.

QUINTO: Declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa por mutuo e instantáneo incumplimiento, celebrado por Francisco Martínez Romero como promitente vendedor y GROBES REICH SAS como promitente comprador suscrito el día 26 de junio de 2013, respecto del inmueble materia del litigio.

SEXTO: Consecuencia del numeral anterior, respecto a restituciones mutuas, confirmar lo resuelto en los numerales 4º y 6º de la sentencia en comento.

SEPTIMO: Modificar el numeral 5º de la referida sentencia el cual quedara de la siguiente manera:

Ordenar al demandado FRANCISCO MARTINEZ ROMERO (sucesión) cancelar a favor del demandante GROBES REICH S.A.S. la suma de \$715.477.080 por concepto de restitución de la suma cancelada como parte del precio, lo cual deberá hacer dentro de los seis días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, suma sobre la cual se causarán intereses legales del 6% anual a partir de la mentada ejecutoria.

OCTAVO: Ordenar el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-6673. Oficiese como corresponda.

NOVENO: Condenar en costas de ambas instancias en un 50% de las causadas a GROBES REICH S.A.S. en favor del demandado principal, fijando como agencias en derecho de segunda instancia la suma equivalente a 4 smlmv.

Los Magistrados,



ALVARO VINCOS URUEÑA
Magistrado



GLORIA ESPERANZA MALAVER DE BONILLA
Magistrada



JAIRO ARMANDO GONZÁLEZ GÓMEZ
Magistrado