

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA SALA CIVIL –FAMILIA.**



Proyecto discutido y aprobado en Sala No. 5
de 15 de febrero de 2024.

Asunto:

Resolución de contrato de Juan Carlos Rodríguez Herrera contra José Miguel
Correa González y Margot Chávez.

Exp. 2021-00087-01

Bogotá D.C., veintiséis (26) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

1. ASUNTO A TRATAR

Conforme a lo previsto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, se emite la sentencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia de 18 de abril del año 2023, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:

Juan Carlos Rodríguez Herrera a través de apoderada judicial, promovió demanda verbal de resolución de contrato en contra de José Miguel Correa González y Margot Chávez, con el fin de obtener sentencia favorable a las siguientes declaraciones:

- Que los demandados incumplieron el contrato de promesa de compraventa suscrito con Juan Carlos Rodríguez Herrera.

- Como consecuencia de lo anterior, se ordene a la parte demandada, cancelar al demandante, \$36.000.000 que corresponden a los emolumentos pagados por su parte a los demandados a la firma del contrato de promesa de venta suscrita.

- A su vez, se condene a los demandados a pagar al actor la cláusula penal pactada, esto es, la suma \$143.600.000, ante el incumplimiento que se les endilga.

- Condenar a pagar todos los perjuicios causados al demandante estimados en \$88.800.000, discriminados de la siguiente manera: a) \$86.000.000 con ocasión a las plantas que se germinaron para su siembra en el predio objeto de la compraventa y; b) \$2.800.000 por la tierra que se compró para el predio; y c) los intereses moratorios; por último, condenar en costas y agencias en derecho al extremo pasivo.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, la parte actora expuso, en síntesis, los siguientes hechos relevantes:

- El día 10 de abril del año 2021 se reunieron las partes a efecto de negociar los inmuebles identificados con “*matrícula catastral*” Nos. 156-21377, 156-21086, 156-38081, 156-549 y 156-2339; ese día, el demandante “*aseguro el negocio*” de la compra de los inmuebles entregando como arras de negocio la suma \$6.000.000 al señor José Miguel Correa González y, dada esa negociación, el actor le comentó “*que como ya era un hecho la compra y venta de*

los inmuebles haría una inversión” \$86.000.000 para germinar unas plantas con la intención de adelantar un proyecto.

- El 10 de mayo del año 2021, se celebró promesa de compraventa entre José Miguel y Margot como vendedores con Juan Carlos que obró como comprador; ese día, debían firmar los promitentes vendedores incluida Kelly Johana Correa Chávez, pero ella no asistió, únicamente firmaron los dos vendedores y el comprador, acordando que, el día 11 de mayo siguiente se reunirían nuevamente con Kelly Johana *“para la firma de ella en la notaría única de Mosquera Cundinamarca, manifestando que había perdido la cedula”*, quedando claro que no dieron cumplimiento a la promesa de venta, al no haberse suscrito por la totalidad de los propietarios

- El objeto del contrato fueron los siguientes inmuebles, ubicados en la vereda el Trigo del municipio de Guayabal de Siquima: a) lote de terreno denominado *“FINCA EL DURAZNO”*, extensión superficial de 60.000 M², cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 1847 de 9 de septiembre de 2.020, otorgada en la Notaría Cuarenta del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada al F.M.I. No. 156-21377 y cédula catastral actual No. 00-00-00-00-005-0293-0-00-000000; b) lote de terreno denominado *“FINCA VILLA NEIRA”*, con extensión superficial de 44.800 M², linderos y demás especificaciones están consignados en la Escritura Pública No. 1849 de fecha 9 de septiembre de 2.020, otorgada en la Notaría Cuarenta del Círculo de Bogotá D.C., registrada al F.M.I. No. 156-21086 y cédula catastral actual No. 00-00-00-00-005-0063-0-00-000000; c) lote de terreno *“FINCA MEJICO”*, extensión de 12.800 M², linderos y demás especificaciones se encuentran en la Escritura Pública No. 1850 de fecha 9 de septiembre de 2.020, otorgada en la Notaría Cuarenta del Círculo de Bogotá D.C., registrada al F.M.I. No. 156-38081 y cédula catastral

actual No. 00-00-00-00-005-0159-0-00-000000; d) lote de terreno “BUENOS AIRES”, área 17.000 M², cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 1850 de fecha 9 de septiembre de 2.020, corrida en la Notaría Cuarenta del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada al F.M.I. No. 156-549 y, e) lote de terreno y mejoras existentes denominado “BUENOS AIRES”, extensión de 61.400 M², linderos y demás especificaciones se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 1850 de fecha 9 de septiembre de 2.020, otorgada en la Notaría Cuarenta del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 156-2339, predio que *“cuenta con cocheras marraneras, establos junto con todas sus instalaciones, casa para el Administrador y 2 bodegas en buen estado.”*, le corresponde el folio inmobiliario 156-2339 y cédula catastral actual No. 00-00-00-00-005-0061-0-00-000000.

- El 12 de mayo de 2021, el demandado José Miguel siendo las 9:00 a.m., llamó a Juan Carlos, manifestando que *“ya no hay negocio sin argumentos válidos”*; el demandante citó al señor José Miguel el día 13 de mayo a las 9:00 a.m., en la Notaría Segunda de Facatativá donde se había realizado el contrato, pero los demandados no se presentaron.

- La venta se pactó en \$1.436.000.000, que se cancelaría así: *“4.1.- La suma equivalente a TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$36.000.000), que serán cancelados por EL PROMETIENTE COMPRADOR, a los PROMETIENTES VENDEDORES, el día de Diez (10) de mayo de 2.021, a entera satisfacción. Suma equivale al valor del CANON DE ARRENDAMIENTO, que se celará anualmente, durante cinco (5) años, hasta completar la totalidad de la suma de la venta de CIEN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$100.000.000,00) en adelante, que serán cancelados en los tres primeros años, antes de cumplirse la fecha de la firma de la Escritura pública. Durante cinco (5) años. Hasta*

cumplir con la totalidad del pago de la CLAUSULA TERCERA, Esto es la suma de MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$1.436.000.000) MONEDA CORRIENTE".

- Los demandados se comprometieron a entregar el inmueble el día 10 de mayo de 2021, según la cláusula octava; el demandante invirtió \$88.800.000 en insumos y plantas para cultivar en el predio objeto de la compraventa.

- El demandado Correa González el día 11 de mayo del 2021, le manifestó al comprador que *"va a desistir del negocio que hicieron anteriormente porque supuestamente había pedido un crédito al banco y para la fecha de la escritura de venta estaría embargado el inmueble, tal como se puede escuchar en los audios anexo a la demanda que corresponde a la grabación de la llamada"* entre las partes.

- El demandante citó a los demandados el 13 de mayo a las 9:00 a.m. para llegar a un acuerdo frente a los emolumentos entregados, como también, sobre lo relacionado con de la cláusula penal e inversión realizada, *"pero el señor no asistió para ello esta como prueba el segundo audio que corresponde a la llamada entre las partes"*.

2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN, CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES:

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá, admitió la demanda el 12 de enero del año 2022¹, ordenando notificar a la pasiva; con auto de 23 de junio del año 2022², se tuvieron por notificados en debida forma a los demandados, quienes contestaron la demanda en oportunidad³,

¹ C01- Archivo 12 Expediente Digital.

² Archivo 17

³ Archivo 15

pronunciándose frente a los hechos, indicando que solamente se recibió la suma de \$6.000.000, aunado a que el contrato objeto de la acción es ineficaz, en tanto que, deja la duda si es un contrato de compraventa o de arrendamiento con opción de compra, por lo que no se cumplen los presupuestos de la acción resolutoria, peor aún, cuando el demandante no honró sus obligaciones.

Luego, con auto de 18 de agosto del año 2022⁴, se convocó a las partes a la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., celebrada el día 7 de diciembre del año 2022, en la que, se solicitó su aplazamiento señalándose como nueva fecha el 18 de enero de 2023⁵; en la calenda aludida, se dio continuidad a la audiencia, anotándose que el acápite de la contestación denominado “*manifestación especial*” no cumple con las formalidades de las excepciones previas consagradas en el artículo 101 del C.G.P., se declaró fracasada la conciliación, se interrogó a las partes, fijaron los hechos y pretensiones, no se tomaron medidas de saneamiento y se decretaron las pruebas.

Para el 18 de abril del año 2023⁶, se inició la audiencia de instrucción y juzgamiento -art. 373 C.G.P.-, atendándose de las declaraciones de Kelly Johana Correa Chávez y Claudia Gisne Yara Romero, se alegó de conclusión y profirió sentencia en donde el *A-quo* declara la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa y condena a los demandados a restituir la suma de \$36.000.000.

3. LA SENTENCIA APELADA

⁴ Archivo 23
⁵ Archivos 29 y 30
⁶ Archivos 31 a 34

El Juez de instancia, empezó por hacer un resumen de los hechos y pretensiones de la demanda, efectuando apuntaciones teóricas de los requisitos del contrato de promesa de compraventa.

Indicó que, *“observa el despacho que la parte actora allegó dentro de las pruebas de la demanda, documento que contiene “contrato de promesa de compra venta”, por medio del cual se acordó lo siguiente, cláusula primera, OBJETO, los prometientes vendedores se obligan a vender y correlativamente el promitente comprador se obliga a comprar el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión que los prometientes vendedores tienen y ejercen en la actualidad sobre los siguientes inmuebles...”, por lo cual, “no se presta a duda que el contrato que las partes celebraron corresponde a un contrato de promesa de compraventa; esto es claro, no solo a partir de la denominación que le dieron, sino de su clausulado en particular, de las obligaciones que las partes pactaron: obligación de vender por una parte y obligación de comprar por la otra, de la identificación de los bienes sobre las cuales recaía esta negociación, y además del establecimiento de una fecha para otorgar y firmar la correspondiente escritura pública de compra venta”, entonces “no le asiste razón al apoderado de la parte demandada cuando sostiene que el contrato celebrado fue un contrato arrendamiento con opción de compra o leasing, como afirma en los alegatos de conclusión, pues esto se encuentra a espaldas de la realidad negocial, contraria al texto mismo del contrato”.*

Luego, se ocupó de analizar los requisitos de validez de que trata el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 y, frente a la determinación del precio pactado en el contrato, *“como pasa a explicarse en la cláusula tercera, se indica que el precio asciende a la suma de \$1.436.000.000, no obstante, en esta misma cláusula dispone que el pago se realizará conforme se indica la cláusula cuarta, estipulación que adolece de claridad, pues, consta en la cláusula cuarta que este precio se pagará de la siguiente manera: el prometiente comprador pagará (\$36.000.000) de pesos y se dice*

en esta, equivalente al valor del canon de arrendamiento que se cancelara anualmente durante 5 años hasta completar la totalidad de la suma de la venta, a continuación, en el numeral 4.2 se consigna que la suma de (\$100.000.000) en adelante, que serán canceladas en los 3 primeros años, antes de cumplirse la fecha de la firma de la escritura durante 5 años hasta cumplir con la totalidad del pago de la cláusula tercera, esto es, la suma de \$1.436.000.000 moneda corriente”.

Al analizar en conjunto los numerales 4.1 y 4.2 que hacen parte ambos de la forma como se pagará el precio, “no existe claridad si el valor del canon se integra a los \$1.436.000.000, o es un valor adicional, tal confusión no se soluciona con el parágrafo de esta misma cláusula, pues al final de cuentas no existe certeza si los \$1.436.000.000 son independientes o no de los \$36.000.000 del arrendamiento o si este valor se incluye dentro del precio”, es así como la oscuridad en este aspecto, “afecta la validez del contrato de promesa, pues, no da claridad sobre los rubros que integran el precio, las épocas de pago y el momento en que habrá de tenerse por cumplida esta obligación por parte del comprador, pues, establece el artículo 89 de la Ley 153 de 1887; - en esta clase de contratos es indispensable que se determine de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.

Por ello, se ocupó de las restituciones mutuales, partiendo de “los interrogatorios practicados, los testimonios recaudados e incluso lo vertido en la contestación de la demanda los demandados no hicieron entrega real y efectiva de los inmuebles al demandante, por lo que no hay lugar a disponer la restitución de los predios al extremo pasivo”. Por su parte, con relación con los dineros entregados por el demandante, “se ordenará la restitución de la suma de (\$36.000.000) entregados por el señor Juan Carlos Rodríguez Herrera a los demandados José Miguel Correa González y Margot Chávez, como parte del precio de la negociación suma que el juzgado encuentra acreditada a partir de lo consignado en la cláusula 4.1 del

contrato de promesa donde se dejó constancia de la entrega de esta suma a satisfacción de los de los vendedores, entrega de dichos dineros se encuentra confirmada con la declaración de la señora Claudia Gisne Yara, quien informó que dicha suma se entregó en 2 momentos, (\$6.000.000) como arras del negocio días antes y (\$30.000.000) el día que se suscribió la promesa de compra venta y, la anterior conclusión no puede tenerse por desvirtuada en criterio de este juzgado con la declaración de la testigo que el Kelly Johana Correa, quien manifestó que sólo se recibieron (\$6.000.000) de pesos, en razón a que en su caso se trata de una testigo de oídas”, de igual forma, “la suma a restituir deberá entregarse ajustada conforme al IPC, sobre la anterior cantidad habrán de reconocerse intereses legales a partir de la ejecutoria de la sentencia”.

4. EL RECURSO

Inconforme con la decisión adoptada, la parte demandada interpuso recurso de alzada en la audiencia de instrucción y juzgamiento, presentado los siguientes reparos:

- Frente a la condena de devolver \$36.000.000, aclaró que en el marco de los interrogatorios y en el desarrollo del proceso, se pudo evidenciar que medió un “*debate jurídico*” frente a los dineros que realmente recibieron los demandados, cuando ellos únicamente afirman y se han sostenido que fue solamente la suma de \$6.000.000 y, respecto a la suma restante -\$30.000.000-, que dijo demandante entregó, “*no hay claridad, no hay evidencia, no hay documentación que demuestre que efectivamente se entrega ese dinero que nosotros única y exclusivamente reconocemos la existencia de 6 millones de pesos, que es lo que se entregó y lo que se le propuso desde un momento al señor, devolverle esa cifra, pero que como tal no se podría tener en cuenta la suma de 36 millones de pesos su señoría*”.

- En cuanto a costas procesales en que se condenó a los demandados, no es culpa de estos los resultados del proceso y tampoco se debería condenar por ese concepto, por cuanto ellos están ejerciendo no solo su derecho a defensa, sino que, se están viendo afectados económicamente, por cuanto, están condenados a sufragar la suma de \$36.000.000, ajustados a 2023 y adicional a eso, *“un pago en costas que considero que no está ajustado teniendo en cuenta de que ellos no cometieron ningún error”*.

- Que el “error” en este asunto viene desde que se celebró el contrato, por lo que no hay lugar a condenar en costas.

5. FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA

5.1. COMPETENCIA:

Radica en esta Sala adoptar la decisión que en derecho se reclama, con fundamento en el numeral 1º del artículo 31 y artículo 328 del C.G.P, por ser la superior funcional del Juez que dictó la sentencia de primera instancia.

Además, por encontrar satisfechos los presupuestos procesales exigidos por la jurisprudencia y la doctrina, para que proceda sentencia de mérito, no se hace necesario realizar pronunciamiento sobre los mismos. Además, como es en este evento con apelante único, a voces del artículo 328 del C.G.P. y de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Agraria y Rural⁷, impone que sea restrictiva, por tanto, nos ocuparemos sobre los puntos que son motivo del recurso.

5.2. PROBLEMA JURIDÍCO:

⁷ Entre otras, la SC10223-2014 de 1 de agosto de 2014

Emergen como problemas jurídicos a resolver por el Tribunal:

- Establecer si las restituciones mutuas se acompasan con el material probatorio, determinando cuál fue la suma de dinero entregada por el demandante a los demandados producto del pago del precio.

- Y, si en atención a la sentencia despachada desfavorablemente al extremo demandado es procedente la condena en costas a la pasiva.

5.3. MARCO NORMATIVO:

Sea lo primero anotar que en cuanto a los contratos, se tiene, que son un negocio jurídico definido como el instrumento que el derecho le otorga a las personas para la disposición de sus activos y bienes en procura de satisfacer sus intereses, tendientes a producir un efecto jurídico, que puede consistir en la creación, modificación o extinción de una situación de derecho; dentro de las diversas categorías de negocios jurídicos, tenemos, aquellos que versan sobre cuestiones patrimoniales de los celebrantes, pudiendo ser unipersonales o pluripersonales, en estos últimos, dos o más personas intervienen en la celebración del negocio.

Es así que, en materia contractual encontramos, como uno de los principios fundamentales que inspiran nuestro Código Civil, la autonomía privada de la voluntad, en virtud de la cual, todo individuo que goce de capacidad es libre de comprometerse puede participar en una determinada convención, bien para estructurar, en asocio con su co-contratante, el contenido del acuerdo, sin más restricciones que las que imponen la ley, el orden público y las buenas costumbres –salvo casos especiales como en los denominados negocios por adhesión-, los cuales una vez celebrados imponen

a los contratantes el deber de cumplir adecuadamente las prestaciones convenidas, ciñéndose de manera especial en su desarrollo al postulado de la buena fe.

En esta línea, pertinente es resaltar que la doctrina ha definido la promesa como ⁸*“un contrato preparatorio por virtud del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado al vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición”*, acto jurídico que genera derechos y obligaciones que difieren del acto prometido, por cuanto, no puede olvidarse que en su naturaleza preparatoria, éste sólo permite la futura celebración de un negocio –diferente-, de donde se infiere, como lo ha puntualizado la Corte Suprema de Justicia, que ⁹*“no puede identificarse el contrato de promesa de venta con el contrato prometido en ella, pues del primero no surgen para las partes, naturalmente, sino la obligación de otorgar la escritura contentiva de contrato prometido. En cambio, las obligaciones de efectuar la tradición del inmueble por parte del prometiende vendedor, y la de pagar su precio, a cargo del prometiende comprador, nacen a la vida jurídica en virtud del contrato de venta y no del contrato de promesa...”*.

Así las cosas, es pertinente citar el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 (art. 1611 C.C.), que prevé:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a. Que la promesa conste por escrito;

2a. 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 –correcto 1502- del Código Civil;

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

⁸ BONIVENTO JIMÉNEZ Javier, El contrato de Promesa, Ed. Librería del Profesional, página 31.

⁹ Sentencia de 23 de mayo de 1998 con ponencia del Dr. Pedro Lafont Pianetta

4a. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

Queda derogado el artículo 1611 del Código Civil.”

En los pactos contractuales bilaterales válidamente celebrados va implícitamente la condición resolutoria, la cual se encuentra regulada en el art. 1546 del C.C. *“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 el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”*; norma que implica la extinción del contrato y los vínculos jurídicos que este conllevó, lo cierto es, que trae una particularidad importante y es la retroactividad, es decir, que en virtud de su declaratoria las partes deberán proceder a las restituciones mutuas, como si no hubiera existido la convención.

Así, para proteger el poder vinculante del negocio jurídico, en los artículos 1546 del C.C. y 870 del C.Co., se otorga al contratante que ha cumplido con sus obligaciones, el derecho alternativo de demandar la resolución o el cumplimiento, con indemnización de perjuicios, acciones que se fundamentan *“en la reciprocidad de derechos y obligaciones nacidos para las partes en la celebración del contrato bilateral y procede en el caso de que una de las partes deje de cumplir lo pactado, si la otra lo ha cumplido o se allana a cumplirlo.”*¹⁰.

5.4. CASO DE ESTUDIO

¹⁰ Corte Suprema de Justicia. sentencia de 2 de noviembre de 1964.

Memórese que el Juez de primera instancia, concluyó que el contrato de promesa de compraventa aportado era nulo, al no presentar claridad frente a los rubros que integran el precio, forma de pago y el momento en que habrá de tenerse por cumplida esta obligación por parte del comprador, tema de decisión sobre el cual, valga decir, no se presentó reparo o motivo de inconformidad; en tanto que, el recurso de alzada versó únicamente sobre la condena a los demandados derivadas de las restituciones en mutuas -pagos efectuados- y, sobre la condena en costas impuesta.

Entonces, en aras de desarrollar metódicamente el primer problema jurídico planteado, es preciso destacar que, al declararse la nulidad absoluta del contrato, conlleva como efecto para el juzgador emitir pronunciamiento en cuanto a las prestaciones mutuas de que trata el artículo 1746 del C. C.

Por lo que se sigue, como consecuencia obligada de un pronunciamiento de tal magnitud es, que las cosas regresen a su estado natural hasta antes de la celebración del contrato viciado, algo así, como si las partes no hubieren tenido la intención de contratar, de ahí surge el querer del legislador de los restablecimientos mutuales, eso sí, en todo caso con lo probado en el proceso al tenor de las previsiones sustanciales consagradas en el artículo 167 C.G.P.

En el caso en particular, habrá de devolverse las cosas al estado en que se encontraban, lo que involucra la devolución de los emolumentos pagados por concepto del precio, con su respectivo ajuste en términos de poder adquisitivo; en tanto que no hay discusión frente a los frutos y mejoras, teniendo en cuenta que no se hizo entrega material de los predios objeto de la convención, tal como se dispuso por el juzgado de instancia.

Ahora, está acreditado que el precio de la venta fue por \$1.436.000.000, de los cuales, el comprador sufragó la suma de \$6.000.000, días antes de la firma de la promesa, por lo que, si bien no se determinó la fecha, no está en discusión y se respalda en las declaraciones rendidas por las partes; empero, frente al saldo del primer pago, esto es, de \$30.000.000 que afirmó la parte actora entregó el día 10 de mayo de 2021, como también se apuntó en el contrato de compraventa, es que gira el tema de discusión, por cuanto la parte demandada desconoce ese pago o solución.

Entonces, se atendió la declaración de la tercera **Kelly Johana Correa Chávez**, quien pese a figurar como promitente vendedora, no firmó la convención, hija de los demandados, narró que su papá José Miguel fue el encargado de la negociación y le informó que el comprador Juan Carlos *“le había dado 6 millones, pero que habían quedado en un acuerdo de 36 para poder firmar los papeles. O sea, para que yo pudiera firmar los papeles, se había quedado en un acuerdo en que tenía que darnos los 36, pero él no más dio 6. Al otro día yo ya me encontré con mis papás, habíamos quedado de citarnos, pues el señor, mis padres y yo para poder hacer los documentos y todo en la notaría, pero no, o sea, el señor tenía que entregar el resto de dinero al otro día, pero el señor, nosotros fuimos yo asistí con mis papás, estuvimos allá, esperemos mucho, estuvimos allá como 2 – 3 horas esperando a que el señor llegara, pues con el restante de plata para poder hacer el negocio y todo eso, pero, el señor no, él no apareció ese día, nosotros llamamos y todo, pero ya no nos contestó ni nada, ya no. O sea, ya desde ese día ya no volvimos a saber nada de él ni se supo nada, ni teléfono ni nada. O sea, no se pudo hacer negocio, no se pudo porque no.”*; agregando que en el año 2021 no extravió su cédula, *“casi que nunca he perdido mi cédula”*.

Por su parte, la deponente **Claudia Gisne Yara Romero** -esposa del demandante-, refirió las condiciones de tiempo, modo y lugar de como se

contactaron con el demandado para realizar la negociación y frente al pago inicial, expuso que *“Nosotros fuimos a la notaría con él y con la esposa y nosotros le dimos ahí una parte, cuando nosotros le dimos un adelanto de plata que fue en la casa de él la noche que nos quedábamos, que él nos dijo listo, conmigo no hay ningún problema. El necesitaba esa plata que necesito comprar unas varillas y unas cosas para yo arreglar la otra casa que él tiene y para yo pasarme para allá, pues, o sea, nosotros no le vimos ningún problema y le dimos 6 millones de pesos, le abonamos a él 6 millones de pesos. Y pues igualmente dijimos cuando vayamos a la notaría, pues se firma allá no había ningún problema y así pasaron 8 días y nos quedamos de ver en la notaría y pues sí, efectivamente nosotros fuimos a la notaría a firmar con él.”*, ya el día de la firma del contrato se le entregó *“el resto de plata y ya nos quedamos de ver acá en Mosquera para autenticar la firma de la hija”*, luego se les informó que *“era que la hija se le había perdido muy casualmente se la había perdido la cédula y que no, que entonces ya no nos podían firmar y nosotros no, que como así don Miguel, que nosotros pues necesitamos que nos firme, porque ahí también está su hija. Nosotros, entonces bueno, que no, que iba a mirar a ver la hija si iba la contraseña, que la iba a buscar la cédula, nos sacaron un cuento y otro”*.

En la declaración de parte del demandado **José Miguel Correa González**, frente al pago dijo que *“allá la notaría y nos dio 6 millones de pesos y por lo tanto como faltaba una firma de mi hija Kelly Johana ella ya no firmó, porque como no dio el resto de plata entonces ella ya no firmó ese documento”* y que su hija Kelly Johana asistió a la notaría, aclarando en otra respuesta que *“firmé en ese momento porque al otro día el señor dijo que me daba la plata después del día que firmamos en la notaría, me dijo mañana le doy el resto de plata. Y entonces por eso fue que mi hija no firmó porque el otro día el señor se desapareció, dijo que estaba ahí en la notaría. Yo llegué, no estaba, lo llamé y lo llamé y nunca contestó el teléfono y se desapareció, le dije a la señorita Notaria, haga un favor, necesito como hacemos para*

esto, y me dijo traiga al señor Juan Carlos para que él se pongan de acuerdo y hagan una conciliación, me cansé de esperarlo hasta las 12 - 1 de la tarde”.

Asimismo, la demandada **Margot Chávez** expuso como se conocieron con el demandante y cómo giró la negociación de los predios; el promotor *“mandó a hacer el de perdón de arrendamiento, él lo mandó a hacer y ese día estuvimos ahí en la notaría”* y asistieron a la notaría *“Don Herrera, la esposa, estuvo mi esposo y mi hija Kelly y yo”*, oportunidad en la cual leyó el documento y lo firmó a satisfacción; recibieron la suma de \$6.000.000 en la notaría de Facatativá, en efectivo, aclarando que su hija no firmó porque *“no se pagó la totalidad de la plata acordada de los 36 millones de pesos”* y que su hija no había perdido la cédula.

A su vez, el demandante **Juan Carlos Rodríguez Herrera**, sobre el pago expuso que se entregaron inicialmente \$6.000.000 en la casa de los demandados y \$30.000.000 en la notaría *“por eso él me firmó el contrato de promesa de compraventa y él me pidió 4 días para desocupar la finca para que yo me fuera a tomar la posesión, después ya el otro día me salió con el cuento de que había una hija que tenía que firmar, que estaba en un predio en uno de los predios que se le interpuso la pandemia. En ese entonces estábamos con pandemia, que no, que no podía pasar, que había retén, yo le dije, yo la mando recoger en moto alguna cosa, nada. Quedamos que para Mosquera autenticar el documento, porque, ellos ya a ese momento ellos ya me habían autenticado las firmas de ellos. Faltaba era la de ella, la de la hija, entonces no, y esa vez salió con evasivas, que no, que se le perdió, que esto, que el otro. Lo cierto es que ya el tercer día yo lo llamé y dije don Miguel, necesitamos que le demos seriedad al caso porque ya mañana tiene que entregarme la finca y pues la necesito, yo la necesito porque yo tengo unos semilleros, unos germinadores, unos bancos de germinación y necesito trasplantar esas plantillas”.*

Finalmente, se aportó el contrato de promesa de compraventa suscrito el 10 de mayo de 2023, obrando como vendedores José Miguel Correa González, Margot Chávez y Kelly Johana Correa Chávez -suscrito y autenticado solo por los dos primeros-, comprador Juan Carlos Rodríguez Herrera, en la cláusula cuarta, frente a la forma de pago se apuntó:

“CUARTA- FIRMA DE PAGO: El precio será pagado por EL PROMETIENTE COMPRADOR a los PROMETIENTES VENDEDORES de la siguiente manera:

4.1.- La suma equivalente a TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$36.000.000), que serán cancelados por EL PROMETIENTE COMPRADOR, a los PROMETIENTES VENDEDORES, el día de hoy Diez (10) de Mayo de 2.021, a entera satisfacción” (Negrilla intencional)

En este orden, analizadas las pruebas en su conjunto como lo ordena el artículo 176 del C.G.P., -principio de unidad de la prueba-, sin perjuicio de las posiciones encontradas entre los extremos de la *litis*, incluidas las declaraciones de los terceros, como bien lo determinó el *A quo*, en el numeral 4.1 de la convención como se citó en precedencia, los vendedores firmantes Margot y José Miguel, reconocieron haber recibido la suma de \$36.000.000 y no otra diferente, sin que dejarán siquiera una nota marginal frente a esa particularidad y la ausencia de firma de la otra condueña -Kelly Johana-, por lo cual, no hay lugar a acoger ese motivo de disenso.

Luego, riñe contra las reglas de la lógica, sana crítica y la experiencia que no se hubiese recibido el pago aludido en la convención, pero a pesar de ello los vendedores aquí demandados hubiesen suscrito el contrato de compraventa simple y llanamente.

De modo que, procede la restitución de los emolumentos sufragados al extremo demandado y aun cuando, no fue objeto de alzada, por mandato del inciso 2º del artículo 283 del C.G.P., en esta clase de procesos, las condenas impuestas a ambos extremos de la relación jurídico procesal, deben actualizarse en la segunda instancia y extenderse hasta la fecha de esta sentencia, con fundamento en la fórmula que a continuación se enuncia.

IF

Vp= Vh -----; en donde:

II

Vp es el valor presente que desea obtenerse;

Vh es el valor histórico a indexar,

IF es el índice final, que se obtiene con el monto de IPC a la fecha presente o más reciente para indexar.

II es el índice inicial del IPC, desde el cual se va a indexar.

<i>FECHA DE PAGO</i>	<i>VALOR ABONO(VH)- VALOR NOMINAL-</i>	<i>II Mayo de 2021</i>	<i>IF Dic 2023</i>	<i>VALOR INDEXADO</i>
10/05/2021	\$ 36.000.000	108,84	137,72	\$ 45.4552.370

Frente a lo anterior, el valor a devolver por parte de los demandados José Miguel Correa González y Margot Chávez al demandante debidamente indexado a la fecha más próxima, asciende a la suma de \$45.4552.370

En este orden, se pasa al análisis del segundo problema jurídico a resolver, para lo cual, debemos señalar que, la institución de las costas procesales corresponde a la imposición pecuniaria que el juzgador le fija a la parte vencida en el proceso, en el incidente o en trámites sustitutivos o recursos, para de alguna manera compensar los gastos en que incurrió la parte con ocasión del proceso (numeral 1º del artículo 365 del C.G.P.), asimismo, en

la liquidación deben incluirse los emolumentos relacionados con expensas y agencias en derecho, tal como lo establece el numeral tercero del artículo 366 del C.G.P., que a la letra dice: *“los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y las agencias en derecho que fije el magistrado sustanciador o el juez, aunque se litigue sin apoderado.”*.

Al respecto, expresó en su momento el doctrinante Hernando Morales Molina que ¹¹“... no sólo porque la obligación de pagar las costas nace del proceso, sino porque si no se las reconociera, el litigio no quedaría justamente compuesto, ya que la necesidad de servirse el proceso para obtener el derecho, no debe devolverse en contra de aquél a quien se reconoce”.

Constituye, por lo tanto, una compensación por la parte que se vio compelida a agotar esfuerzos, para ejercer su defensa dentro de un proceso y los trámites paralelos o posteriores al mismo. Por tal razón, además de recaer en contra de quien resulte vencido en el proceso y a favor del victorioso, además, independientemente del resultado de fondo en el pleito, si como consecuencia del mismo se derivan actuaciones incidentales, la decisión de las mismas puede concluir con el reconocimiento de las expensas procesales en favor de quién salga victorioso en ellas, pues se entienden como cuestiones autónomas.

Entonces, a pesar del carácter retributivo de las costas, éstas no conllevan un reembolso indiscriminado de cualquier suma que se haya sufragado antes, durante o como consecuencia del trámite que las genere, sino

¹¹ Curso de Derecho Procesal Civil, Parte General. Págs. 529 y 530.

que deben estar íntimamente ligadas al éxito obtenido y correctamente soportadas, sin que quepa lugar a dudas sobre su procedencia.

Ahora bien, la condena en costas procesales se encuentra reglada en el artículo 365 del C.G.P. estableciendo, como principios que entre otros que “... *se condenara en costas a la parte vencida en el proceso, o a quién se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica ...*”; aunado a ello, dentro del concepto de costas se encuentra el de agencias en derecho, rubro que constituye la cantidad que debe el Juez ordenar para el favorecido con la condena en costas con el fin de resarcirle de los gastos que tuvo que afrontar para pagar los honorarios de un abogado, o si actuó en nombre propio, como contraprestación por el tiempo y esfuerzo dedicados a esta actividad “*fijación que es privativa del juez, que no goza como pudiera pensarse, de una amplia libertad en materia de su señalamiento, debido a que debe orientarse por los criterios contenidos en el numeral 4 del artículo 366 que le imponen el deber de guiarse por las “tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura” que están previstas en los acuerdos 1887 y 2222 de 2003*”¹² y los actos administrativos PSAA13-9943 de 4 de julio de 2013 y PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016.

Sobre el particular la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Agraria y Rural ha dicho:

¹³“que “[l]as costas procesales se encuentran instituidas en favor de quien sale vencedor en el litigio, con el fin de compensar los gastos en que éste incurrió para hacer valer sus reclamos, lo que amerita que se incorporen las agencias en derecho, como una partida representativa del pago de honorarios al profesional que se contrató para ejercer vocería, en virtud del derecho de postulación (...) Sin embargo, este rubro no queda sometido al arbitrio de las partes y sus apoderados, sino que corresponde al funcionario que impone la condena establecer el monto ...”.

¹² LÓPEZ BLANCO Hernán Fabio, Código General del Proceso Parte General, Dupre Editores 2016, pág. 1058

¹³ Auto de 18 de abril de 2013 Exp. 110010203000-2008-01760-00

Así entonces, considera el Tribunal que conforme a que en el presente asunto no existió una parte vencida ni una parte vencedora, al no declararse la resolución del contrato (pretensión efectuada), sino, de oficio la nulidad absoluta del mismo por no cumplir los requisitos establecidos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, entonces, no habrá lugar a condena en costas en primera instancia a cargo de la parte pasiva. Así mismo, no se condenará en costas en segunda instancia atendiendo a la prosperidad parcial del recurso de apelación conforme lo establecido en el numeral 5 del artículo 365 del C.G.P. que reza: *“En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión”*.

Con todo, hay lugar **modificar** la parte resolutive de la sentencia de primera instancia en sus numerales tercero y sexto, el primero, a efecto de **actualizar** la condena ordenada y el último, con la finalidad de advertir que no hay condena en costas; en lo demás, habrá que mantenerse conforme a lo expuesto.

Finalmente, en esta instancia no habrá condena en costas ante la prosperidad siquiera parcial de la alzada.

6. DECISIÓN

En atención a las anteriores consideraciones, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala de decisión Civil - Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

MODIFICAR los numerales tercero y sexto de la parte resolutive de la sentencia de 18 de abril del 2023, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia, quedando de la siguiente manera:

*“**TERCERO: CONDENAR** a los demandados **JOSÉ MIGUEL CORREA GONZÁLEZ** y **MARGOT CHÁVEZ** a restituir, dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, al demandante la suma de **\$45.4552.370**, debidamente indexados.*

A partir del vencimiento del término concedido, se causarán intereses legales sobre la respectiva cantidad”

*“**SEXTO: SIN** condena en costas en la primera instancia.”*

Mantener incólume en lo demás la sentencia.

SEGUNDO. - Sin condena en costas en segunda instancia.

TERCERO. - Por secretaría, **enviar** oportunamente el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ
Magistrado Ponente

(En ausencia justificada)
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado