

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



Proyecto discutido y aprobado según Acta No. 15
(3 de septiembre de 2020)

Asunto:

Ordinario – Resolución de contrato de Javier Moisés Reyes contra José Rueda Maldonado.

Exp. 2018-00531-01

Bogotá, D.C., veintidós (22) de septiembre de dos mil veinte (2020).

1. ASUNTO A TRATAR

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida el 2 de diciembre de 2019, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá, en el proceso de la referencia.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:

El señor Javier Moisés Reyes Maldonado, a través de apoderado judicial promovió demanda contra Héctor Hiraldo Castellanos Garzón, con ocasión al contrato de promesa de compraventa, para que previos los trámites del proceso declarativo de mayor cuantía, se hagan las siguientes:

- Declaraciones principales:

1.- Declarar que entre Javier Moisés Reyes Maldonado y Héctor Hiraldo Castellanos Garzón, se celebró contrato de promesa de compraventa cuyo objeto fue la venta real y material del predio identificado con F.M.I. No. 176-106668, alinderado como se consignó en la demanda.

2.- Declarar que el demandante, ha dado cumplimiento a las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa, en particular la obligación principal de pagar el precio del valor de la venta y, ha estado dispuesto y se allanó a cumplir cada una de las obligaciones pactadas.

3.- Como consecuencia de lo anterior, se le ordene al demandado a cumplir todas las obligaciones derivadas del contrato de promesa; que, dentro del término de tres días a partir de la ejecutoria de la sentencia, se suscriba la escritura pública a favor del promotor en la Notaría Única de Tocancipá, o, en su defecto el despacho *“procederá...a ordenar la escrituración, protocolización y registro del instrumento sin su comparecencia”*.

4.- Ordenar al demandado que entregue el predio en el término concedido.

5.- Condenar al demandado al pago de la suma de \$125.083.784 por concepto del *“usufructo del inmueble por concepto de lucro cesante”*, como también otras condenas dinerarias.

- Como pretensiones subsidiarias, se reclaman:

1.- Declarar que por el incumplimiento del demandado el contrato de promesa de compraventa *"esta rescindido"*.

2.- Que, como consecuencia de la anterior pretensión, se condene al demandado a restituir al promotor dentro del término de cinco días siguientes a la ejecutoria de la sentencia la suma de \$140.000.000, debidamente indexada por concepto del pago del precio.

3.- Condenar al vendedor al pago de los respectivos intereses sobre la suma anotada, desde el día 24 de febrero de 2009.

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

- El 22 de febrero de 2009 el señor Reyes Maldonado suscribió con el señor Castellanos Garzón promesa de compraventa, la cual, se autenticó ante Notario el 24 de febrero de esa misma anualidad, teniendo como objeto el inmueble ubicado en la Calle 3 No. 3-94, interior 15, Conjunto Residencial Prados de la Sabana, municipio de Tocancipá, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 176-106688, cuyos linderos se encuentran descritos en la escritura pública No. 953 de 19 de diciembre de 2007, de la Notaría Única del Círculo de Tocancipá; ese contrato de compraventa *"cuenta con eficacia jurídica por observar todos los presupuestos de que trata el art. 89 de Ley 153 de 1887"*.

- Se señaló como precio de la venta la suma de \$140.000.000, la que se encontraba *"cancelada en su totalidad a la firma del contrato de promesa a que se refiere la presente acción"*, acorde con la cláusula tercera de ese acuerdo de voluntades, ratificado con la suscripción del mismo.

- En la cláusula quinta del contrato en comento, se estipuló que la entrega material del bien prometido en venta sería el día en que se perfeccionaría ese acuerdo, esto es, el 6 de marzo de 2009 en la Notaría Única de Tocancipá.

- Llegada la fecha para la suscripción de la escritura, como también para la entrega del bien, el promitente vendedor no asistió a la Notaría predeterminada en aras de honrar sus obligaciones; para la suscripción de la escritura *"no se estableció una hora determinada"*, por lo que el prometiente comprador tuvo que estar en la Notaría durante toda la jornada laborable, sin que el vendedor se hiciera presente.

- El demandado no presentó excusa, no informó sobre los motivos de su incomparecencia y, tampoco convino una nueva fecha para el cumplimiento de lo acordado, siendo evidente el incumplimiento absoluto de las obligaciones que le competían; el demandante honró las obligaciones que le asistían como comprador, esto es, pagar el precio convenido por el objeto del contrato, suma que estaba cancelada para el momento en que se suscribió el contrato de promesa de compraventa.

- Dado el incumplimiento del promitente vendedor, el demandante instauró acción ejecutiva por obligación de hacer, trámite que cursó en el Juzgado Promiscuo Municipal de Tocancipá, en donde se negaron las pretensiones; a pesar de los requerimientos efectuados, la parte demandada no atendió ninguna de las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa; desde la fecha en que debió entregarse el bien prometido en venta, el actor no ha podido usufructuarlo, presentándose un detrimento en su patrimonio.

2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN Y CONTESTACIÓN DEL LIBELO:

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá, admitió la demanda el 24 de enero de 2019¹; el sujeto pasivo de la acción se notificó por aviso en los términos del artículo 292 del C.G.P. y a través de procurador judicial contestó la demanda, resistiendo las pretensiones con las excepciones de mérito que denominó²: “EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA”, “EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA PARA DEMANDAR”, “EXCEPCIÓN DE MALA FE” y, “EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN”, aportando pruebas³, sumado a que presentó la excepción previa enlistada en el numeral 4º del artículo 100 del C.G.P., esto es, inepta demanda por indebida acumulación de pretensiones, la cual fue declarada no probada con decisión de 14 de noviembre de 2019⁴.

El demandante, describió el traslado de las excepciones⁵, aportando nuevas pruebas⁶; con auto de 14 de noviembre de 2019⁷, se convocó a la audiencia inicial del artículo 372 del C.G.P., advirtiéndose que “*De ser posible, de conformidad con lo dispuesto en el numeral noveno del artículo 372 del C.G.P., se oirán los alegatos de conclusión y se proferirá sentencia*”, la cual, se llevó a cabo el día 2 de diciembre de 2019, declarándose fracasada la etapa de conciliación, se interrogó a las partes, se fijó el litigio, medió pronunciamiento frente a las pruebas, negándose por inconducentes las declaraciones de terceros, se corrió traslado para alegar y finalmente se

¹ Fl. 36 Cd. 1

² Fls. 51-60

³ Fls. 62-132

⁴ Fls. 10 – 11 Cd. 2

⁵ Fls. 141-152 Cd. 1

⁶ Fls. 153-173

⁷ Fl. 175

dictó sentencia acogiendo oficiosamente la excepción de contrato no cumplido.

3. LA SENTENCIA APELADA

El Juez de instancia, inicialmente resaltó que se encontraban cumplidos los presupuestos procesales, luego, efectuó unas apuntes teóricas frente a la acción de resolución de contrato, como también sobre los requisitos de validez de la promesa de compraventa.

Siguió su exposición, indicando que estaban colmados los presupuestos que dan cuenta de *“la existencia del contrato de promesa”* y, que si bien está acreditado el incumplimiento del demandado por cuanto no acudió a la Notaría, *“tampoco se había allanado a perfeccionar el contrato de compraventa de acciones que ostentaba en la sociedad constructora colombiana de proyectos”*, por ende, no está acreditado el tercero de los presupuestos de la acción adelantada, esto es, *“que el actor haya cumplido o haya estado presto a hacerlo, no se da, me estoy refiriendo al pago del precio, es que si bien el principio de la promesa de compraventa objeto de este proceso pudiera dar a entender que pudo ser pagado en su fecha, lo que hace manera ambigua pues se refiere “el contrato se pagará a su firma”, sin que señale que fueron recibidos de manera efectiva, ello es cierto no obstante, el demandado negó tal pago y con ello invirtió también la carga de la prueba, es decir, en cabeza del demandante quien tenía entonces a su cargo probar que si realizó tal pago y la forma en que se hizo, es decir, por instalamentos, en efectivo o por medio de un título valor”*, más aún, cuando conforme a la cláusula tercera el precio fue por la suma de \$140.000.000, sin que se hiciera allí alusión a una forma distinta de pago *“o una permuta, algo por el estilo ... quiere decir que el actor estaba en el deber de acreditar y de probar que en efecto pago ese precio”*, siendo ese emolumento más que considerable, sin perjuicio de que en los contratos se incurren en imprecisiones o en lo

tocante a las simulaciones, y para el pago de ese dinero, debió por lo menos quedar un vestigio.

De cara a lo anterior, resaltó que *“no aparece probado el pago del precio por parte del actor y más aun lo que resulta relevante se tiene que tampoco se acredita efectivamente haber comparecido ante la Notaría para allanarse al cumplimiento de la escritura de compraventa que fuera prometida entre las partes, lo cual se acredita fácilmente por conducto de la Notaría respectiva...”* y, los otros medios de prueba como declaraciones extrajuicio o testimonios, no tienen esa virtualidad a diferencia del Notario quien es una persona neutral.

Con fundamento en lo anterior, declaró probada la excepción de mérito de contrato no cumplido de manera oficiosa, condenó en costas a la parte demandante y a favor de la parte demandada.

4. EL RECURSO

La parte demandante inconforme con la anterior decisión interpuso recurso de apelación, solicitando la revocatoria integral de la determinación bajo los siguientes argumentos:

- A pesar de que el contrato refiere que el demandado reconoce claramente haber recibido el pago del precio, lo cual fue reconocido ante Notario, en donde se reconoce la firma y contenido ante este último, llevan a colegir que ello es un hecho irrefutable.

- La acción adelantada es principalmente de cumplimiento, que es una alternativa que brinda la Ley o el Código Civil, o en su defecto la

resolución del contrato, cualquiera de las dos, con indemnización de perjuicios.

- El propio demandado en su declaración de parte reconoció que las acciones en referencia hacían parte del pago del inmueble y, que la persona llamada a pagarle ese precio era su hermano Carlos, con ocasión al negocio que se hace referencia en la sentencia -venta de acciones-.

- La demostración del pago, surge del contrato de venta de acciones que fuera aportado por el demandado, este último está allegando al proceso la prueba del pago, no en efectivo, pero sí con las acciones acorde con el contrato para tal fin; el pago se encuentra demostrado, sumado que se aportaron pruebas diferentes a las taxativas.

5. FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA

5.1. COMPETENCIA:

Radica en esta Sala proferir 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 adoptó la sentencia de primera instancia.

5.2. PROBLEMAS JURIDÍCOS:

Emergen como problemas jurídicos para la Sala de decisión los siguientes:

- Inicialmente, verificar el efecto que tuvo la sentencia proferida el 17 de noviembre de 2011 por la Unidad Municipal de Tocancipá – Gachancipá,

confirmada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá en sentencia de 21 de septiembre de 2012, dentro del proceso ejecutivo por obligación de hacer para la suscripción de escritura pública, radicado 2010-00348, promovido por Javier Moisés Reyes Maldonado contra Héctor Hiraldo Castellanos Garzón, sobre el presente litigio.

- De superarse el anterior escaño, se establecerá si debe pronunciarse esta judicatura sobre las pretensiones -principal y subsidiaria-, atendiendo los reparos expuestos por el apoderado de la parte actora.

5.3. CASO DE ESTUDIO:

Frente al presente marco y de conformidad con el primer problema jurídico reseñado, correspondiente a la verificación de los efectos jurídicos suscitados por la sentencia proferida el 17 de noviembre de 2011 por la Unidad Municipal de Tocancipá – Gachancipá, confirmada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá dentro del proceso ejecutivo por obligación hacer -suscripción de escritura- con radicado No. 2010-00348 promovido por Javier Moisés Reyes Maldonado contra Héctor Hiraldo Castellanos Garzón, partes que integran el presente litigio, donde abordaremos el estudio relativo a la **cosa juzgada**, para corroborar si en este caso se configura o no esa figura jurídica.

Sobre la cosa juzgada, prevista en el artículo 303 del C.G.P. se indica que *“La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes”*. Sobre este asunto, nuestra superioridad ha expuesto que:

"2. La autoridad de la cosa juzgada, de vieja data lo tiene por averiguado esta Corte, consiste en la fuerza que la ley atribuye a las sentencias judiciales de resolver definitivamente, entre las partes, la cuestión controvertida, en forma que ya no puede volver a suscitarse entre ellas porque es absolutamente nula cualquier decisión posterior que le sea contraria.

Tiene por fin:

"(...) alcanzar certeza en el resultado de los litigios, definir concretamente las situaciones de derecho, hacer efectivas las decisiones jurisdiccionales y evitar que las controversias se reabran definitivamente con perjuicio de la seguridad jurídica de las personas y del orden social del Estado (...). Si la función jurisdiccional busca el fin (...) de dirimir en autoridad los conflictos que suscita la actividad de los particulares o de los funcionarios de la administración, es claro que aquel objeto no se alcanza sino mediante la desaparición de la materia contenciosa –el litigio– que es un fenómeno anormal dentro de la organización jurídica de la sociedad. De ahí que decida la cuestión conflictiva con la plenitud de las formalidades procedimentales y el ejercicio de los recursos establecidos por la ley, con el propósito de garantizar la mayor certeza en las determinaciones de los jueces, se repite que la manifestación de voluntad de éstos en el ejercicio de la competencia que el derecho positivo del Estado le ha conferido es la verdad misma y como tal lleva en sí la fuerza legal necesaria para imponerse obligatoriamente (...)".

De modo tal que, agotados los trámites procesales y dilucidada la contención mediante el empleo de los medios de impugnación, ordinarios o extraordinarios,

"No puede provocarse de nuevo la competencia jurisdiccional pretendiendo un nuevo fallo porque ello equivaldría a prolongar indefinidamente la subsistencia de la cuestión litigiosa y a destruir el carácter de certeza que comporta el contenido de las providencias judiciales".

2.1. La Sala, con venero antes en el artículo 474 del Código Judicial y luego en el 332 del Código de Procedimiento Civil, tiene dicho que el aludido fenómeno se estructura exactamente con los tres mismos elementos que señalaron los juristas y legisladores romanos, a saber: eadem res (objeto), eadem causa petendi (causa), eadem conditio personarum (partes), presupuestos que traducidos literalmente forman la primera sección del artículo 303 de la Ley de Enjuiciamiento Civil vigente, a cuyo tenor:

“La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes (...)”

Los dos primeros, vale decir, el objeto y la causa, configuran, bien es sabido, los límites objetivos de la res iudicata; el último, el subjetivo, la semejanza de partes.

2.2. En términos generales, el objeto de la demanda consiste en el bien corporal o incorporal que se requiere, o sea en las prestaciones o declaraciones que se reclaman de la justicia, es el objeto de la pretensión. Recientemente se ha decantado para afirmar, debe ser tanto inmediato (derecho reclamado) como mediato (bien de la vida perseguido o interés cuya tutela se exige). Por tanto, para escrutarla como primer elemento de la cosa juzgada, se contrasta esencialmente, el petitum de las demandas, de las acusaciones o de las querellas.

En el ámbito de la cosa juzgada, cuando la ley habla de identidad de objeto, indica que en el nuevo proceso se controvierta sobre el equivalente bien jurídico disputado en el litigio anterior. Por consiguiente, y en relación con el quid, responde al interrogante de sobre qué se litiga.

La coincidencia, en torno a esta cuestión, debe buscarse principalmente en el ruego genitor, en el conjunto y en el contenido real de los hechos propuestos como generadores de situaciones jurídicas concretas comparando el libelo o causa inicial, con la nueva demanda y cuya protección se solicita del Estado.

El criterio cardinal para determinar la configuración de la eadem res, en forma sostenida e invariable lo ha precisado esta Corte, se cifra en lo siguiente:

“Siempre que por razón de la diferencia de magnitud entre el objeto juzgado y el del nuevo pleito se haga oscura la identidad de ambos, ésta se averigua por medio del siguiente análisis: si el juez al estatuir sobre el objeto de la demanda, contradice una decisión anterior, estimando un derecho negado o desestimando un derecho afirmado por la decisión procedente, se realiza la identidad de objetos. No así en el caso contrario, ósea cuando el resultado del análisis dicho es negativo”.

2.3. Por causa, de antaño tiene decantado la Corporación, debe entenderse el hecho jurídico que sirve de fundamento a las

súplicas, vale decir, la situación que el actor hace valer en su demanda como cimiento de la acción, distinto por supuesto de ésta, porque de un solo y mismo sustrato fáctico pueden derivar varias acciones; es, igualmente, la "(...) narración del libelo, la relación del caso que ha originado los derechos y dado motivo a la reclamación en justicia".

El hecho jurídico es equivalente, se ha puntualizado, cuando en el nuevo juicio se aduce el mismo elemento fáctico específico ya invocado en el anterior.

La identificación de la causa petendi, al igual que del objeto, debe investigarse en el fundamento de los juicios, y responde, a diferencia de éste, a la cuestión de por qué se litiga, con apoyo en qué, al soporte del petitum.

De este modo, y en la misma línea, importa precisar, reiterando lo ya dicho por la Corte en fallo calendado el 30 de junio de 1980, en el sentido de que no se desnaturaliza el factor eadem causa petendi por la llana razón de que se introduzcan variaciones accidentales, o porque se enuncien diferentes fundamentos de derecho.

La mentada sentencia, seguidamente, enlista una serie de situaciones concretas en las cuales, en esta materia, se predica la ausencia de semejanza de causas, ligadas, por una parte, a fenómenos, cuando se varían sustancialmente los supuestos fácticos de la acción; y por la otra, a los eventos en los cuales aparecen nuevos hechos.

Acaece lo primero cuando, por vía de ejemplo, "(...) el demandante en el primer litigio, el cual pierde, reivindica un bien con fundamento en que su propiedad la deriva de una donación, y en el segundo reivindica el mismo bien, respecto de la misma parte, con respaldo en que su adquisición la deriva de un contrato de compraventa".

O cuando "en un juicio de nulidad de un contrato por error sucumbe el demandante, podrá demandar de nuevo la nulidad por otro vicio del consentimiento, como la violencia o dolo".

Ocurre lo segundo, continúa la aludida decisión, en los eventos en los cuales aparezcan circunstancias fundamentales sobrevinientes, ocurridas con posterioridad al primer litigio, puesto que el segundo proceso resulta apoyado sobre una razón no debatida en el anterior, "(...) máxime que por tratarse de presupuestos de hecho de ocurrencia posterior, no podían ser materia del primer proceso."

Entonces, cuando quiera que la demanda, del segundo pleito funde su pretensión en hechos cuya ocurrencia histórica es posterior, a la del litigio inicial, no puede presentarse la identidad de causa, y consecuentemente, no se encuentra el titular del derecho que lo reclama en el segundo juicio, en las condiciones para predicarle la cosa juzgada.

2.4. La identidad de partes, finalmente, se concreta no en la equivalencia física, sino jurídica de los sujetos vinculados al pleito; su fundamento racional consiste, en esencia, en el principio de relatividad de las sentencias, positivizado en el artículo 17 del Código Civil, según el cual, y en línea de principio, la fuerza obligatoria de un fallo judicial se limita a las personas que han intervenido en el proceso en el cual se profirió.”⁸ (Énfasis añadido)

Teniendo en cuenta lo anterior, es claro que, para verificar si se configura la existencia del fenómeno de la cosa juzgada es menester establecer, si los litigios versaron sobre el mismo objeto, la misma causa y hay identidad jurídica de las partes.

Frente al objeto, tenemos que el *petitum* de las demandas, en el primer pleito con radicado 2010-00348, la solicitud elevada por parte de Javier Moisés contra Héctor Hiraldo, recayó en que se libraré mandamiento ejecutivo -por obligación de hacer- con la finalidad de que se suscribiera la respectiva escritura pública sobre el predio ubicado en la calle 3 No. 3 - 94, sector la Selva, interior 15 del municipio de Tocancipá, identificado con F.M.I. 176-106668, con base en la obligación surgida de la promesa de compraventa de 22 de febrero de 2009; en tanto que, en el presente proceso, el mismo accionante solicitó, el cumplimiento y subsidiariamente la resolución de la promesa de contrato en comento, por incumplimiento atribuido al vendedor Héctor Hilario, al no otorgar la escritura pública que perfeccionara la promesa y por no entregar el bien prometido en venta. Al contrastarse los

⁸ Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC 18789 de 2017

procesos, se evidencia que los bienes jurídicos disputados son idénticos, de manera que encontramos total coincidencia en el objeto.

Respecto a la causa, que corresponde al hecho jurídico que sirve de fundamento de las demandas; el actor Reyes Maldonado pretendió en el primer proceso que se conminará al vendedor Castellanos Garzón a suscribir la escritura pública de venta a favor del primero, no obstante, ello fue denegado al colegirse que no era un contratante cumplido el ejecutante, pues así se consideró en la sentencia de segunda instancia, calendada a 29 de septiembre de 2012⁹, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá; en tanto que, en el proceso que ocupa nuestra atención, pretende el cumplimiento y subsidiariamente la resolución de este contrato de promesa por incumplimiento atribuible al vendedor, endilgándole la calidad de contratante incumplido por no otorgar en su oportunidad la escritura pública que perfeccionaría la promesa de contrato de 22 de febrero de 2009.

De lo anterior se deriva que, habiendo sido resuelto el primer litigio planteado sobre el mismo hecho jurídico, esto es, que la parte actora Javier Moisés en el marco del proceso ejecutivo por obligación de hacer reclamó la suscripción de la escritura pública que perfeccionara la promesa de contrato de 22 de febrero de 2009 y, en cuyo trámite fue tenido como contratante no cumplido; ahora, con base en el mismo hecho, el actor alega el incumplimiento del demandado Héctor Hiraldo, atribuyéndose ser contratante cumplido, que dicho sea de paso, es una situación ya definida por autoridad judicial, pese a que en este nuevo litigio plantee una demanda en procura de obtener el cumplimiento y subsidiariamente la resolución de este contrato, que es el mismo en ambos procesos.

⁹ Fls. 123-132

Finalmente, respecto a las partes, palmario resulta que en los litigios existe coincidencia plena entre los extremos procesales, al ser demandante Javier Moisés Reyes Maldonado y demandado Héctor Hiraldo Castellanos Garzón.

De forma que, encontramos presentes los elementos que configuran la cosa juzgada, que fue una excepción planteada por el extremo pasivo, y aún sin ello, puede ser declarada de oficio, conforme lo ha previsto la Corte Suprema de Justicia de la siguiente forma:

“Conforme las previsiones del artículo 332 del Código de Procedimiento Civil –hoy artículo 303 del C.G.P.- «la sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada, siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior, y que entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes...», de tal manera que habrá lugar a declarar su existencia, aun de oficio, en los eventos en que contrastado el nuevo pleito con el anterior, éste versa sobre el mismo objeto, se fundamenta en idéntica causa y coinciden jurídicamente los sujetos enfrentados en la causa pretérita.

En ese orden, establecida dicha triple identidad de manera total la jurisdicción del Estado se debe tener por agotada y, por tanto, nada tendría que decir en relación con el asunto planteado, mientras que si resulta parcial tal restricción quedaría ceñida a los aspectos auscultados, desarrollados y definidos en la providencia anterior.

No puede olvidarse que este instituto tiene como finalidad esencial, proteger la inmutabilidad de los fallos judiciales, al dotarlos de seguridad y estabilidad jurídicas, evitando así que se promuevan juicios de manera indefinida sobre el mismo asunto, que pudieran originar decisiones contradictorias.

Ese ejercicio de confrontación se debe realizar examinando cuidadosamente los antecedentes del caso y el contenido argumentativo que justifica la decisión previa, en la medida que, aun cuando por regla general la definición del asunto se ve reflejada en la parte resolutive, en no pocas ocasiones también emerge de su parte considerativa”¹⁰ (Énfasis añadido).

¹⁰ Sentencia SC 21824 de 2017

En efecto, no puede desconocerse el resultado del primer proceso, en donde se pedía el cumplimiento del contrato a través de la suscripción u otorgamiento de la respectiva escritura pública, con base en que el actor se atribuía la condición de contratante cumplido, lo cual fue desestimado con la sentencia de 21 de septiembre de 2012, que confirmó la de primer nivel proferida por la Unidad municipal de Tocancipá – Gachancipá de 17 de noviembre de 2011, en la que se dejó por sentado que la parte compradora no era un contratante cumplido, al considerarse:

“Pasará entonces a establecer este despacho si como lo estimó el juzgado de primera instancia, el demandante no lograr probar su calidad de contratante cumplido o por el contrario si como lo sostiene la parte actora-recurrente, con el material probatorio allegado por ella al plenario fue demostrado dicha calidad.

En primer lugar y frente a la obligación de pago que contrajo el acá demandante como comprador dentro del contrato de venta de inmueble ubicado en la calle 3 No. 3-94, casa No. 15 de la urbanización “Prados de la Sabana” del municipio de Tocancipá, como bien lo manifestó al momento de dar contestación a la demanda el señor curador y lo estableció el a – quo en su sentencia, no obra prueba alguna que evidencie por parte del demandante el cumplimiento de la obligación contenida en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa del referido inmueble y relacionada con el pago del precio acordado por no haberse incorporada la prueba referente a ese pago.

...

Finalmente y frente a las explicaciones ofrece el demandante en torno a las razones por las que no cuenta con la constancia expedida por el Notario respectivo y que según su propia estimación, puede en esta instancia a través del recaudo de unos testimonios de empleados de la notaría entrar a demostrar su asistencia a dicho lugar el día 6 de marzo de 2009, no resultan razonables, puesto que no es entendible por qué habiendo estado acompañado el demandante como lo menciona, por la persona que elaboró las minutas y los contratos y quien estuvo en la gestión de escrituración, no haya exigido o más bien solicitado dicha constancia que como bien lo menciona la sentencia de primera instancia está establecida en el artículo 45 del decreto 2148 de 1943 o supletoriamente a ello, haber hecho uso del derecho a solicitar pruebas pero en las oportunidades que la ley señala y no en el momento que se quiera hacer, teniendo en cuenta que la misma ley impone a quienes

administramos justicia, que toda decisión judicial ha de basarse en las pruebas regular y oportunamente aportadas al proceso -artículo 174 del C. de P. Civil-

...

Son entonces, toda esta serie de argumentaciones las que permiten concluir a esta juzgadora que no estamos en presencia de un demandante que pueda pregonar el cumplimiento de sus obligaciones, y por lo tanto, legitimarse para reclamar el cumplimiento del contrato, pues también ha de recordarse que como en el caso presente, el contrato celebrado entre las partes, conlleva obligaciones reciprocas, es decir, por ser de linaje bilateral y según las preceptivas civiles, cuando una de las partes está libre de incumplimiento de las obligaciones a su cargo, en virtud de cumplir sus propias obligaciones o haber estado dispuesto a cumplirlas, cuenta con el derecho a pedir su cumplimiento o a que ese contrato sea resuelto, en ambos casos con la indemnización de perjuicios, acorde con lo enseña el artículo 1546 del C. Civil, queriendo ello significar, que es el contratante cumplido quien por extremo activo esté llamado o legitimado a exigir del otro contratante que ha incumplido sus obligaciones, el cumplimiento de las mismas o la resolución del contrato, de acuerdo a la opción que alternativamente escoja.” (Negrilla y subrayas intencionales).

Entonces, esta decisión que se encuentra en firme, conlleva los efectos de cosa juzgada para el proceso que ahora nos ocupa, pues como es sabido, en el marco del proceso declarativo de cumplimiento y subsidiariamente resolución de contrato, se atribuye el promotor la calidad de contratante cumplido, pues uno de los presupuestos de la acción es el “*cumplimiento de las obligaciones, o allanamiento a cumplirlas, por parte del demandante*” y, precisamente fue la situación jurídica definida en el proceso ejecutivo 2010-00348, pilar para desestimar la pretensión invocada.

Sobre el tema en comento, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha considerado:

“4. Fijada la atención de la Sala en la específica circunstancia controvertida por el apelante -el incumplimiento contractual-, indispensable es memorar que la Corte, al decidir el cargo segundo

que la parte actora planteó en la demanda de casación con la que sustentó el recurso extraordinario que interpuso contra la sentencia desestimatoria que en este asunto profirió la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, y cuya prosperidad ocasionó su quiebre, luego de referirse, en términos generales, al instituto de la cosa juzgada, consideró que en el presente caso “no se remite a duda que las partes aquí contendientes, lo fueron previamente también, en un proceso ejecutivo instaurado por el -acá- demandado en contra del actor, pues a folios 7 a 21 del cuaderno uno, se encuentran las copias de las sentencias de primera y segunda instancia del referido juicio ‘encaminado a obtener la ejecución del hecho debido’, que efectivamente fueron denegatorias de las pretensiones, por haberse declarado próspera la excepción de contrato no cumplido”.

Seguidamente la Corporación observó que “[e]xaminadas tales decisiones, es dable afirmar que en el presente asunto concurren, además de la identidad de sujetos, los dos presupuestos restantes que para el reconocimiento de la cosa juzgada establece al artículo 332 del Código de Procedimiento Civil, precedentemente esbozados”, como quiera que “hay identidad -o simetría- de objeto, por cuanto lo pedido por el señor Castillo de la Parra al formular la excepción correspondiente, dentro del proceso ejecutivo adelantado en su contra por el señor Oliveros, fue la declaratoria de incumplimiento de este último, medio exceptivo que, como antes se memoró, fue -irrestringidamente- próspero de cara al referido juicio, al punto que se declaró probada la llamada excepción de ‘contrato no cumplido’ (fls. 12 y 20 vto cdno 1)”; que “el mismo incumplimiento, a su turno, está inmerso -como detonante- en la pretensión de resolución de contrato, contenida en la demanda con la que -ex post- se inició el proceso ordinario que, en lo pertinente, ahora conoce la Sala”; y que, igualmente, “media identidad de causa por cuanto el motivo en que se fundó la excepción formulada en el proceso ejecutivo consistió en que el ejecutante (Oliveros), no se subrogó en las obligaciones y derechos que el Banco Ganadero exigía al prometiente vendedor en el proceso ejecutivo adelantado ante el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bogotá, y el mismo hecho, explícitamente, fue alegado también en el ulterior proceso ordinario (hecho 4, fl. 29 Cdn 1), a manera de basamento del petitum resolutorio”.

Posteriormente la Corte precisó que “[e]xistiendo -como existe- entre los dos procesos, identidad de sujetos, de objeto y de causa, es palmario que el Tribunal desconoció la autoridad de cosa juzgada que emanaba de las sentencias dictadas dentro del proceso ejecutivo, pues el segundo contradice, abierta y paladinamente, al primero”, habida cuenta que “mientras en éste se decidió -después de auscultarse el entramado contractual- que la obligación a cargo del señor Oliveros, relativa a la subrogación [término utilizado en tal proceso], debía

cumplirse en forma previa a cualesquiera otra, en el segundo, se expresó lo contrario, juicio que no era dable al Tribunal desconocer, a posteriori”, en razón a que “ello implicaba rasgar el sello de la cosa juzgada que cobijaba la decisión proferida en el proceso precedente, con todas las secuelas que de ello se derivan” (se subraya).

Así las cosas, la Sala concluyó que “[e]s incontestable, entonces, que mientras en el juicio ejecutivo, la jurisdicción ordinaria, después de escrutar el contrato de promesa de compraventa, las obligaciones contraídas por las partes y su conducta, determinó, con fuerza de cosa juzgada, que la ‘subrogación’ del prometiente comprador era de ‘previo cumplimiento’ a cualesquiera otras que tuvieran su fuente en el pluritado negocio jurídico, en el presente y ulterior proceso, el Tribunal concluyó que ‘no era de previo cumplimiento’, lo que evidencia su rebeldía -o inobservancia- frente a los pronunciamientos -en el punto en cuestión- dictados en el primer proceso, concernientes al régimen prestacional derivado del mencionado contrato preparatorio, materia de auscultación previa”.

De lo anterior, al tiempo, coligió que “[s]i el Tribunal hubiera aceptado -como era lo debido- que el señor Oliveros debía cumplir primero con la referida obligación -como otrora se había sentenciado- y que el demandante no estaba obligado a honrar las suyas, hasta tanto ello no ocurriera, ha debido concluir que se reunían los requisitos necesarios para decretar la resolución del negocio jurídico, como acertadamente lo había ordenado el A-quo,...” (negrillas fuera del texto).

Y, en definitiva, la Corte estimó que “en el presente proceso se demostró con los fallos dictados en el juicio ejecutivo, que el demandado debía cumplir -con la que se denominó en éstos- obligación de ‘subrogación’ antes de otorgarse la escritura pública correspondiente y que tal obligación fue incumplida, pruebas con apoyo en las cuales, el actor ulteriormente solicitó la resolución del negocio jurídico que lo ligaba con aquel, de tal suerte que la pretensión resolutoria, en sí misma, ha debido abrirse paso, sin que fuera necesario examinar en este caso -por las razones expuestas- si el actor había o no cumplido sus obligaciones” (se subraya).

5. Deviene del estudio que efectuó la Sala al desatar el mencionado cargo segundo de la demanda de casación, que las decisiones adoptadas en las sentencias emitidas en el proceso ejecutivo que el señor Carlos Alberto Oliveros Gómez adelantó en contra del señor Luis Castillo de la Parra, al haber hecho tránsito a cosa juzgada, resultan vinculantes y que, por lo mismo, nada distinto a lo decidido en esos fallos puede aquí resolverse, de lo que se sigue el acierto de las consideraciones que sobre el

punto esgrimió el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta capital, autoridad que, como ya se registró, con respaldo en las copias de los indicados pronunciamientos, infirió el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa base de la acción por parte del aquí demandado, en razón a que él no satisfizo primeramente la estipulación consagrada en el ordinal a) de su cláusula quinta, sin que haya lugar, como también lo anticipó la Corte en la providencia que resolvió el memorado recurso extraordinario, a escrutar el cumplimiento del actor, en torno de lo cual basta insistir, en concordancia con lo expuesto, que como sus obligaciones debían cumplirse con posterioridad a la incumplida por el prometiende comprador, aquel no estaba determinado, por lo mismo, a satisfacerlas de antemano (CLVIII, 299; CCXXXIV, 688 y cas. civ. 4 de septiembre de 2000, Exp. 5420).

6. Si a lo anterior se suma, de una parte, que en el proceso está demostrado el contrato de promesa de compraventa objeto de la pretensión resolutoria debatida, con el documento que obra del folio 2 al 3 vuelto del cuaderno principal, del que se desprende la plena satisfacción de la exigencias consagradas en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que reemplazó el artículo 1611 del Código Civil, como lo señaló el a quo, y, por la otra, el fracaso de la totalidad de las excepciones propuestas por el demandado al contestar la demanda, por las razones que se dejaron expresadas, es del caso reiterar que la resolución contractual solicitada de manera principal en la demanda, estaba llamada a prosperar y que, por consiguiente, en este aspecto, las decisiones adoptadas en la sentencia de primer grado habrán de confirmarse.”¹¹ (Negrilla y subrayas intencionales).

Visto lo anterior, en definitiva verificamos que nos hallamos ante la prosperidad de la excepción invocada por la demandada, de cosa juzgada, comoquiera que en anterior proceso ejecutivo, se ocupó y fue resuelto conforme a ese aspecto, del contratante no cumplido, dándole prosperidad para culminarlo; en este asunto, se irradia ese mismo resultado y en consecuencia, porque no podría volverse a gestar la discusión respecto al tema que se encuentra definido judicialmente, de manera que, existe cosa juzgada frente a la presente demanda, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 282 del C.G.P..

¹¹ Sentencia de 30 de noviembre de 2010, Ref.: 11001-3103-001-1985-00134-01

Por tanto, se declara la excepción de cosa juzgada, propuesta por la parte demandada, al encontrar probados los hechos que la constituyen, lo que conlleva a **confirmar** la sentencia de primera instancia, pero por las razones aquí tratadas.

En consecuencia, no hay lugar a tratar los demás aspectos planteados por el recurrente.

Finalmente, de conformidad con el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P., se condenará en costas a la parte demandante, incluyendo como agencias en derecho la suma de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000).

6. DECISIÓN

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala de Decisión Civil y Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 2 de diciembre de 2019, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá, pero, por las razones expuestas en la parte motiva, declarando probada la excepción de cosa juzgada propuesta por la parte demandada.

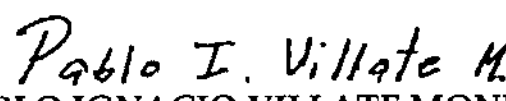
SEGUNDO: Condenar en costas de esta instancia a la parte demandante y a favor de la demandada, imponiendo como agencias en

derecho la suma de \$1.500.000; líquidense de manera concentrada por la judicatura de primer nivel –art. 366 C.G.P.-.

TERCERO: Por secretaria, enviar oportunamente el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ
Magistrado Ponente


PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado


JUAN MANUEL DUMEZ-ARIAS
Magistrado

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA SALA CIVIL - FAMILIA	
ESTADO N°. <u>81</u>	
Este proveído se notifica en Estado de fecha <u>23 SEP 2020</u>	
_____ La Secretaria.	