

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



Proyecto discutido y aprobado en sesión virtual según Acta No. 33  
(4 de noviembre de 2021)

Asunto:

Resolución de contrato de promesa de compraventa de Miren Ardeo Pérez  
contra Lucenit María Piña Quintero.

Exp. 2017-00207-01

Bogotá, D.C., siete (7) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

## **1. ASUNTO A TRATAR**

Conforme a lo previsto en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho, se emite sentencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por las partes, contra la sentencia proferida el 2 de diciembre de 2020, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá – Cundinamarca.

## **2. ANTECEDENTES**

### **2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:**

La señora Miren Ardeo Pérez, por intermedio de apoderado judicial, promovió demanda ordinaria declarativa en contra de la señora Lucenit

María Piña Quintero, para que previos los trámites del proceso, se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

1.- Declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito el 30 de junio de 2014, entre Miren Ardeo Pérez como promitente vendedora y Lucenit María Piña Quintero, como promitente compradora, por el incumplimiento de las obligaciones de ésta, respecto del pago del saldo del precio y los intereses correspondientes.

2.- Se condene a la parte demandada a indemnizar a la parte actora por los perjuicios causados con el incumplimiento, determinados en la cláusula penal, en \$200.000.000.

3.- La demandada sea condenada a la restitución del derecho sobre los predios objeto de demanda, junto con los frutos civiles a partir de la fecha de suscripción de la promesa de contrato, momento desde el cual, la demandada lo ha explotado en beneficio propio, en cuantía de \$370.000.000, o lo que resulte probado, emolumento que deberá incrementarse mensualmente como lo determinen *“peritos para su liquidación”*.

4.- Condenar a la demandada a indemnizar a la actora por los perjuicios morales causados con el incumplimiento en \$200.000.000; y, condenar en costas a la pasiva.

Como soporte fáctico de las pretensiones, la accionante expuso en síntesis, los siguientes hechos relevantes:

- Miren Ardeo Pérez, es dueña en común y proindiviso con Lucenit María Piña Quintero, de dos lotes de terreno contiguos, donde funciona el hotel Centro Turístico Villanueva, del municipio de Villanueva - Casanare; predio 1, con extensión superficiaria de 5600 M<sup>2</sup>, alinderado como se consignó en la demanda, con cédula catastral No. 01-00-0233-0004-000 y F.M.I. No. 470-10440 de la ORIP de Yopal; predio 2, con extensión superficiaria de 800 M<sup>2</sup>, alinderado como se anotó en la demanda, con cédula catastral No. 01-00-0233-0003-000 y F.M.I. No. 470-9035 de la ORIP de Yopal.

- Para el 30 de julio de 2014, Miren Ardeo Pérez celebró con Lucenit María Piña Quintero, contrato de promesa de compraventa, sobre la parte del 50% que detenta la primera de los derechos en común y proindiviso que ambas ostentan sobre los dos lotes de terreno y sus mejoras, acordando como precio \$1.160.000.000, que se pagarían de la siguiente forma: a) \$160.000.000, de los cuales \$80.000.000, se entregaron el día de la firma del contrato y los otros \$80.000.000, mediante transferencia electrónica a la cuenta de ahorros No. 636192817 del banco BBVA a nombre de la vendedora el 31 de julio de 2014; b) el saldo, \$1.000.000.000, se sufragaría en cinco cuotas semestrales, los primeros diez días de los meses de febrero y agosto, por \$200.000.000, más los intereses sobre saldos de capital pendiente a tasa del 7% anual.

- Para el pago del precio, la promitente compradora consignaría el importe de cada instalamento e intereses en las fechas respectivas, en la cuenta de ahorros No. 636192817 del banco BBVA, que la vendedora tiene abierta en la ciudad de Ibagué; el otorgamiento de la escritura pública que perfeccionaría la promesa de contrato se pactó para el 10 de febrero de 2017 a las 2:00 p.m., en la Notaría Segunda de Chía – Cundinamarca, lugar del cumplimiento de la obligación.

- La demandada incumplió con el pago oportuno de las cuotas correspondientes al mes de febrero de 2015 y hasta la presentación de la demanda, que corresponde al mes de enero de 2016; en la cláusula sexta del contrato, se acordó como cláusula penal, sanción o multa por incumplimiento contractual, el 20% del valor total del contrato, conforme a lo normado en el artículo 867 del C.Co.

- El inmueble objeto de la compraventa se encuentra en posesión de la demandada, lo explota económicamente como propietaria del establecimiento denominado "*CENTRO TURISTICO VILLANUEVA*", a pesar de que ella cedió a título de venta el 50% de ese establecimiento de comercio que funciona en los inmuebles referidos en favor de los señores Jon Ardeo Pérez y Ángela Yohana Ballesteros Cadena, como se desprende del contrato que aporta con la constancia de reconocimiento ante el Notario del municipio de Villanueva; a su vez, "*le cedió su participación a la demandante, como consta en contrato de compraventa reconocido ante el Notario de Ibagué*".

- La demandada impidió a los compradores del establecimiento de comercio acceder a su administración y se ha negado a rendir cuentas sobre su funcionamiento, permaneciendo como única propietaria, por lo que ante el incumplimiento contractual de la promesa de contrato en cuestión, debe reconocer a la promotora "*la rentabilidad*" que el inmueble generaría con su explotación, mínimo su arrendamiento comercial.

- La accionada ha prometido en venta el 50% de los derechos que le asisten sobre los inmuebles objeto de esta demanda y del establecimiento de comercio "*Centro Turístico Villanueva*", que funciona en los predios citados, a

los señores Publio José Buitrago Fonseca y Luis Gerardo Murillo Arévalo, como consta en contrato del cual anexa copia; para la explotación del establecimiento de comercio en comento, la demandada y los señores Buitrago Fonseca y Murillo Arévalo, constituyeron la sociedad Inverturismo PGL S.A.S., figurando la convocada como representante; en la actualidad se presentan diferencias entre los socios referidos, por el posible incumplimiento de las obligaciones entre ellos y también las adquiridas por la prometedora compradora con la demandante.

- Por el incumplimiento contractual de la prometedora compradora, la demandante y prometedora vendedora tiene derecho de resolver el contrato, reclamar la cláusula penal, la indemnización de perjuicios causados, así como los frutos civiles generados por la explotación directa de los bienes; la demanda se presentó inicialmente ante el Juez Civil del Circuito de Yopal, pero presentaba un error mecanográfico en el nombre de la citada, además fue retirada en atención a lo normado en el numeral 3 del artículo 28 del C.G.P., en tanto que, el lugar de cumplimiento de la obligación era el que determinaba la competencia.

## **2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN Y CONTESTACIÓN DEL LIBELO.**

Inicialmente el Juzgado Segundo Civil de Oralidad del Circuito de Bogotá, admitió la demanda el 23 de septiembre de 2016<sup>1</sup>; el apoderado de la demandada presentó escrito<sup>2</sup>, indicando: i) su lugar para notificaciones y correo electrónico; ii) excepción previa de falta de competencia; iii)

---

<sup>1</sup> Carpeta 1 Archivo 08 Expediente digital

<sup>2</sup> Archivo 10

llamamiento en garantía frente a los señores Publio José Buitrago Fonseca y Luis Gerardo Murillo Arévalo, por cuanto la demandante conocía de una compraventa “*paralela*”, tanto así, que en la cláusula quinta de pagos, se determinó claramente que se entregaban unos dineros a Miren Ardeo Pérez y, ante el incumplimiento de los señores Publio José y Luis Gerardo “*es menester hacer un llamamiento en garantía*”; iv) frente a la demanda, se opuso a todas las pretensiones, por cuanto, la demandante “*conocía de la existencia de otro contrato, para cumplir con este, acepto que se hiciera así...*”.

Esa célula judicial, con auto de 20 de febrero de 2017<sup>3</sup>, dispuso declarar su incompetencia para conocer del asunto, ordenando la remisión del expediente a los Juzgados Civiles del Circuito de Monterey – Casanare; con proveído de 11 de mayo siguiente<sup>4</sup>, se aclaró la anterior decisión, para remitir el trámite a los Juzgados Civiles del Circuito de Zipaquirá, correspondiéndole al Primero, que asumió su conocimiento con auto de 19 de julio de 2017<sup>5</sup> y, el 12 de septiembre de ese mismo año<sup>6</sup>, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 301 del C.G.P., se tuvo por notificada por conducta concluyente a la demandada; el 6 de diciembre de 2017<sup>7</sup>, se consideró que la demandada dentro del término legal de traslado no contestó la demanda, ni propuso excepciones de mérito, sin embargo, con proveído de 23 de abril de 2018<sup>8</sup>, se inadmitió el escrito de contestación de demanda que había sido presentado con anterioridad, ante lo cual, el apoderado de la parte actora presentó recurso de reposición, resuelto el 28 de agosto de 2018<sup>9</sup>, revocando la decisión cuestionada de 23 de abril y teniéndola por contestada.

---

<sup>3</sup> Archivo 12

<sup>4</sup> Archivo 14

<sup>5</sup> Archivo 17

<sup>6</sup> Archivo 21

<sup>7</sup> Archivo 24

<sup>8</sup> Archivo 26

<sup>9</sup> Archivo 30

El 14 de enero de 2019<sup>10</sup> se admitió el llamamiento en garantía propuesto por la demandada, empero, ante la falta de gestión para cumplir la notificación de los convocados, el 5 de marzo de 2020<sup>11</sup> se declaró terminado la tercería por “*DESISTIMIENTO TACITO*”.

Posteriormente, el 2 de julio de 2020<sup>12</sup>, se convocó a la audiencia de que tratan los artículos 372 y 372 del C.G.P., llevándose a cabo el 9 de julio, pero se dejó sin efecto por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, con sentencia de tutela de 11 de septiembre de 2020<sup>13</sup>, disponiendo que convocará nuevamente a las partes; la audiencia inicial, se inició el 1º de octubre de 2020<sup>14</sup> y, ante la intención de llegar a un acuerdo conciliatorio se solicitó la suspensión del proceso por dos meses; el día 2 de diciembre siguiente<sup>15</sup>, se reanudó la audiencia de instrucción y juzgamiento, declarándose fracasada la conciliación, se interrogó a las partes, se fijó el litigio, decretándose y practicando las pruebas, se escucharon los alegatos de conclusión y, profirió sentencia, declarando la resolución del contrato de compraventa cuestionado y accediendo parcialmente a las pretensiones.

### 3. LA SENTENCIA APELADA

La Jueza de instancia, indicó, que la competencia radica por el lugar del cumplimiento del contrato de promesa, para luego, llevar a cabo unas

---

<sup>10</sup> Archivo 04 Carpeta llamamiento en garantía

<sup>11</sup> Archivo 22 Carpeta

<sup>12</sup> Archivo 41 Carpeta Cd. 1

<sup>13</sup> Archivo 57

<sup>14</sup> Archivo 62

<sup>15</sup> Archivo 71

apuntaciones teóricas frente a resolución de contrato y sus presupuestos axiológicos.

Para determinar que el incumplimiento que se endilga a la pasiva se deriva del no pago de cinco cuotas pactadas por el saldo del precio, acorde con la cláusula cuarta del contrato, partiendo de la base, de que se acreditó la existencia del referido acuerdo de voluntades, y que cumple con los presupuestos del artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

Los documentos que aportó la parte demandada, *“está presentando otro contrato paralelo en que dice que obro como garante y que ella realmente no quería comprar”* y, el cual ésta suscrito por la demandada, con los señores Publio José Buitrago Fonseca y Luis Gerardo Murillo Arévalo, cuyo objeto es el 50% de los dos lotes *“pero también están vendiendo un establecimiento de comercio que es el centro turístico Versailles donde funciona el mismo predio”*, por lo que, *“se describen los bienes inmuebles y están fijando un precio y adicionalmente se están definiendo dentro de ese contrato unas relaciones diferentes a las del contrato inicial”*; destacó también, que con la declaración de parte de la demandada, en la que reconoció que suscribió unos contratos de compraventa y *“es una persona a la que no se le puede determinar que está actuando en una garantía, ni es una persona a la cual se le puede decir, yo no sabía lo que firmaba, me engañaron o la transformaron, no. Es una persona que firmó una compraventa de dos bienes inmuebles y que esos bienes inmuebles los vendió a otro tercero, para que, para recapitular o para reactivar el negocio que ella pretendía, entonces, estamos mirando que ella no estaba sirviendo como garantía, sino que ella realmente hizo un negocio con otras personas a la que a ella le incumplieron y, por el precio en el que la demandante aquí le vendió los predios ella obtenía no solamente vendía los predios, sino que, adicionalmente obtenía la remodelación del lugar y conseguía un socio de negocios. Entonces nosotros aquí*

*estamos mirando que no podemos confundir los negocios comerciales del hotel con los negocios de la venta de tierra, como lo están haciendo los dos apoderados y, que tenemos que decir, que realmente lo que la señora LUCENIT PIÑA, que hizo, fue conseguir un nuevo socio de negocio y eso se ve de los documentos que están acá, entonces, que podemos decir que si bien ella en su declaración afirma que ella simplemente fue una garante, los documentos demuestran que no, que ella realizó el negocio y con ese negocio, recapituló, reactivó el capital de su negocio y lo que generó fueron otros negocios adicionales. Entonces, miramos que lo que aquí ocurrió es que la declaración de ella tenemos que identificar que efectivamente ella constituyó un negocio y que con la misma constitución de ese negocio, consiguió otro socio para realizar esa venta de predios y conseguir una remodelación del hotel”, por manera que, “la demandada no nos pudo demostrar en este caso, que ella hubiera cumplido con lo que se comprometió, ella no nos demostró que ella hubiera cumplido con los pagos y, cuando se le preguntó, ella manifestó que no que ella había buscado que otro cumpliera por ella, entonces estamos mirando acá que ella realmente se está demostrando al interior de este negocio ese incumplimiento de esa promesa de compraventa”.*

*Por lo tanto, “verdaderamente no pagó el precio que tenía que pagar, ni en las fechas que se comprometió a realizar, así como quiera que el incumplimiento hace presumir la culpa al deudor, en este caso de la señora LUCENIT MARÍA PIÑA QUINTERO, tenemos que identificar que es que ella realmente recibió los terrenos y realmente se dedicó a explotarlos, pues enseña la doctrina autorizada que incumplir equivale a la culpa contractual y también a la negación que como se invierte la carga de la prueba en cabeza del deudor, de acuerdo al modus probando que establece el art 177 se tiene que la pasiva en esta causa no probó o no acreditó el cumplimiento del contrato, es decir, no pagó las cuotas, no demostró que hubiera realizado las consignaciones de extractos bancarios en la promesa del incumpliendo”.*

Frente al tercer presupuesto de la acción resolutoria, consistente, en que la parte actora haya cumplido o se haya allanado a cumplir, considero, que la promitente vendedora honró sus obligaciones con la entrega de los bienes prometidos en venta, comoquiera que para el otorgamiento de la escritura, debía haber recibido primero el pago de las cuotas o el saldo del precio según lo acordado.

En lo tocante a la indemnización de perjuicios, *“es diferente el establecimiento comercial a los predios, debe acreditarse además el daño y el nexo causal entre este y el incumplimiento y este no se puede presumir, pues bien para acreditar el daño la parte actora presentó el juramento estimatorio en los términos del art. 206, el cual no fue objetado por la parte demandada, lo que no es óbice para que este despacho verifique si existen dentro de los elementos prueba para permitir identificarlo”*; de tal forma, el daño se deriva de la explotación comercial sobre los predios prometidos en venta en un 50% donde funciona un hotel y, según los artículos 1613 y 1614 del C.C., el perjuicio o daño material está conformado por daño emergente y lucro cesante, ante lo cual el apoderado de la actora solicitó tener en cuenta *“los cánones de arrendamiento”*, cuando debía presentar un dictamen pericial; ahora, *“dentro de los interrogatorios no se preguntó sobre ese perjuicio. Ahora bien, la cláusula penal no es acumulable en este caso con otro perjuicio de acuerdo al art 1600 y está a su arbitrio pedir unos u otros, por lo cual, interpretando la demanda, entiende este despacho que se deprecian los estimados concienzudamente por las partes, es decir, los establecidos en la cláusula penal de la promesa de contrato que máximo la parte cumplida debe probar en el quantum del daño”*.

#### **4. LOS RECURSOS**

**- Demandante:**

- Se desconoció la presunción legal contenida en el numeral 2º del artículo 96 del C.G.P., dado que el apoderado de la demandada al contestar la demanda omitió pronunciarse frente a los hechos y pretensiones, conllevando ello, a que en la sentencia debieron reconocerse la totalidad de los hechos y pretensiones esgrimidos. Al negar la pretensión tercera, se deja de lado el valor probatorio que la ley le otorga al juramento estimatorio de cara al lucro cesante, pese a que no fue cuestionado por la pasiva; como consta en la demanda, la señora Lucenit ha detentado la posesión de la totalidad de los bienes prometidos en venta, explotándolos a cabalidad con el establecimiento de comercio centro turístico Versailles y no permitió la verificación de su estado, debiéndose acudir a la presunción, de que a lo sumo, debieron producir los rendimientos pactados en la promesa de compraventa previstos a la tasa del 7% anual, debiéndose valorar el juramento estimatorio en la cuantía prevista.

- Se está desconociendo el alcance de la cláusula penal, la cual fue una cláusula confirmatoria, no indemnizatoria, al haberse pactado en los términos del artículo 867 del C.Co.; en el contrato se reconoce en favor de la promitente vendedora intereses sobre los saldos al 7% anual, se configura la disposición excepcional de compatibilidad de cláusula penal como reconocimiento de indemnización de perjuicios o rendimientos (sentencia de 11 de diciembre de 1954, LXXXIX, 239), ello derivado de que en el proceso se acreditó que la demandada ha explotado a plenitud los predios, con el establecimiento de comercio Centro Turístico Versailles, en tanto que se le hizo entrega de la tenencia y explotación al suscribirse la promesa de contrato, siendo un

derecho de Miren Ardeo percibir la renta que estos generan, a lo sumo en un porcentaje del 7% sobre el saldo no pagado.

**- Demandada:**

- De manera alguna se puede desconocer el contrato de promesa de compraventa paralelo, contrato cuya ejecución dependía *“del otro para llevarse a efecto”*, por lo que no podía la *a quo* desvirtuar su existencia y, menos aún, predicar que son contratos diferentes; tal como quedó claro en las declaraciones de parte, la señora Lucenit había vendido al señor Jon Ardeo Pérez -hermano de la promotora-, el 50% del lote y el hotel, tal como se desprende de la manifestación No. 664 realizada ante un notario de Munguía – España, precisamente cuando se otorga poder a su hermana para continuar con la negociación *“puesto que lo metieron a la cárcel en su país”*, el cual refiere que *“el trece de agosto de 2012, Don Jorge Ardeo Pérez, suscribió con doña Lucy de Gross (Lucenit María Piña Quintero), un contrato que tenía por objeto la promesa de compraventa del 50% de un edificio destinado a hotel, llamado “versalles” situado en Villanueva, Casanare Colombia...”*, documento que *“se anexará como prueba si así lo considera el Honorable Magistrado”*.

- Técnicamente se tiene, que son dos contratos de compraventa distintos, el primero firmado por las referidas señoras y el otro por Lucenit con unos terceros, los señores Buitrago y Fonseca, pero en su contenido *“tienen todas las condiciones habidas y por haber, de la dependencia de un contrato con el otro”*, por cuanto versan sobre el mismo objeto, valor, cláusula de cumplimiento, cantidad de dinero inicial, forma de pago, mismo inmueble, misma cantidad y forma de pago; se preguntaran, por qué Miren Ardeo no le vendió directamente a Publio José y Luis Gerardo, siendo la respuesta simple,

tal como lo declaró en audiencia de 2 de diciembre, *"NO los conocía"*, por lo que le dijo a Lucenit (según el dicho de esta), que ella accedía a vender el 50%, siempre y cuando realizaran un contrato entre las dos, no entre ella y los señores, pero de todas formas accedió que los dineros pagados por los terceros a Lucenit le fueran consignados.

- Es desleal por parte de la promotora, no mencionar que ella aceptó la realización del otro contrato, el mismo día con el fin de recibir los pagos; la Juez de instancia, interpretó e imaginó otros hechos, el primero, al sostener que Lucenit realizó el segundo contrato el mismo día con la finalidad de conseguir socios estratégicos que financiaran la explotación del hotel, pero deja de lado que esos dineros no se sufragaron a Lucenit sino a Miren, luego surge el interrogante, de qué quería obtener la demandada; ahora, que en el segundo de los contratos se determinará además de la venta del 50% de los inmuebles, incluida su explotación comercial, sumado que está demostrado que el predio estaba destinado a un hotel y Miren utilizó la expresión *"vendí todo"*, reconociendo también que cuando lo adquirió funcionaba un hotel, por lo que, *"las prestaciones entre esos dos contratos son exactamente iguales"*; para dictar una sentencia de esta naturaleza, deben analizarse todos los conceptos de la violación vertidos, *"independientemente de su contestación, de su desarrollo"*, con la totalidad de las pruebas y fundamentos legales.

- La contestación de la demanda se realizó oportunamente, cuando el proceso se tramitaba en Bogotá, incluyendo el llamamiento en garantía; el proceso sale de esa ciudad por razones de competencia, pero la contestación de la demanda no fue admitida, pero si el llamamiento en garantía, ordenándose la notificación de los demandados, sin embargo, la notificación obrante en el cuaderno de llamamiento en garantía no fue tomada en cuenta, a

pesar de que fue avalada por la empresa de correos nacionales; de igual forma, en el saneamiento del proceso, el juzgado se negó a debatir el tema, con fundamento en que no se recurrió la decisión de marzo de 2020; insistiendo, que desde el mes de agosto de 2020, el despacho tuvo la certificación de entrega de la notificación y debió emplazar.

- No debe hacerse efectiva la cláusula penal, por cuanto la vendedora tenía conocimiento del otro contrato y, aceptó que los terceros le consignaran el precio, lo que alcanzaron a realizar en cuantía de \$360.000.000, quedando un saldo insoluto por el incumplimiento de los señores Buitrago y Fonseca, para con la promotora de \$800.000.000; precisamente, el negocio se realizó en el año de 2014, por valor de \$1.160.000.000, con un inmueble en remodelación, a hoy se encuentra debidamente terminado, avaluado ese 50% en \$3.000.000.0000, ello por inversiones que mejoraron el predio, con la administración y pecunio de Lucenit, por lo que *“esa plusvalía debió tenerse en cuenta en la sentencia judicial”*, es un valor agregado que llega al patrimonio de la demandante.

## **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 juzgado que profirió la sentencia de primera instancia.

Atendiendo que la providencia fue apelada ambos extremos procesales, la Corporación presenta competencia panorámica para resolver el asunto.

## **5.2. PROBLEMA JURIDÍCO:**

Emergen como problemas jurídicos para la Sala de decisión, determinar, si se cumplen con los presupuestos para acceder a la resolución de contrato por el extremo demandante, o, por el contrario, debe revocarse la sentencia para desestimar y negar las pretensiones, bajo el argumento de la demandada, que alega la existencia de un contrato paralelo entre la demandada y unos terceros, que modificaban las condiciones de la promesa acordada.

De igual forma, en caso de que se decida dar prosperidad a las pretensiones de la demanda, establecer, si las restituciones mutuas deben tenerse como fueron reconocidas en la primera instancia, o si hay lugar a modificación, como también, elucidar el alcance de la cláusula penal pactada en el contrato objeto de estudio y su naturaleza.

## **5.3. CASO DE ESTUDIO:**

**5.3.1.** Sea lo primero anotar, en cuanto a los contratos, se tiene que son un negocio jurídico definido como el instrumento otorgado 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 autónomamente 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 <sup>16</sup>“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 <sup>17</sup>“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...”

---

<sup>16</sup> BONIVENTO JIMÉNEZ Javier, El contrato de Promesa, Ed. Librería del Profesional, página 31.

<sup>17</sup> Sentencia del 23 de mayo de 1998 con ponencia del Dr. Pedro Lafont Pianetta

Pertinente es citar el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 (art. 1611 C.C.), el cual prevé que *“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; 4a. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”*.

En el caso de estudio, se tiene que las súplicas del libelo genitor, corresponden a un contrato de promesa de compraventa *“DE DOS PREDIOS URBANOS EN VILLANUEVA, CASANARE, JUNTO CON SUS MEJORAS EXISTENTES, CORRESPONDENTES A LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS No. 470-10440 y No. 470-9035 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL”*, celebrado entre la demandante como promitente vendedora y la demanda como promitente compradora, el 30 de julio de 2014<sup>18</sup>, cuyo objeto es *“todos los derechos de dominio y posesión sobre el cincuenta por ciento (50%) de los siguientes bienes inmuebles...”*, predios 1 y 2, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria referidos.

En el caso de marras, no se pone en tela de juicio, a voces de los artículos 1502 y s.s. del Código Civil, que los sujetos de la relación contractual son legalmente capaces –sin que se exija alguna legitimación comercial especial por el legislador–; su consentimiento fue expreso y no aparece prueba que esté viciado de error, fuerza o dolo; la licitud del objeto y su causa es legal, aunado

---

<sup>18</sup> Archivo 02 Expediente electrónico

que, acorde con lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P., reviste de autenticidad, toda vez que no fue tachado de falso por el extremo demandado.

Ahora, preciso es memorar que la doctrina y jurisprudencia han sostenido, que dentro del ámbito del artículo 1546 del Código Civil, la acción resolutoria contractual, como regla general y conforme aquí se está pretendiendo, requiere para su viabilidad los siguientes presupuestos axiológicos, como lo ha resaltado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia<sup>19</sup>:

- a.) La existencia de un contrato bilateral válido;
- b.) Que el demandante, por su parte, haya cumplido con las obligaciones que le impone el pacto, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos. Y,
- c.) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones por el demandado.

De manera, que el artículo 1546 del C.C. debe entenderse y aplicarse en armonía con el artículo 1609 de la misma codificación, de modo que sólo el contratante que ha cumplido o se ha allanado a ejecutar lo de su cargo en la forma y tiempo debidos, se halla legitimado para demandar la resolución o el cumplimiento del respectivo contrato, otorgándole a aquel el derecho alternativo de demandar la resolución o el cumplimiento. Y, la primera opción, que es la que nos interesa en este caso, conllevando como efecto, devolver las cosas al estado previ6 de la convenci6n, es decir, que se desatan todos los derechos y obligaciones que del contrato emanaron, se vuelven las cosas al estado que tenían antes de celebrarse y se tiene la convenci6n por no

---

<sup>19</sup> Casaci6n Civil, Sentencia de 24 de octubre de 2006

celebrada. Por consiguiente, aunque el contrato nace válido, el incumplimiento de una parte y su reclamo por la otra, llevan al Juez a declarar la terminación de esa convención.

Teniendo por superado lo referente a la validez del contrato, en tanto, que el acuerdo de voluntades objeto de estudio se acompasa a los requisitos enlistados en el artículo 1611 del C.C., se prosigue, con el análisis del segundo de los presupuestos de la acción resolutoria, siendo motivo de alzada, cuestionar la legitimación en la causa de la promotora para pretender la resolución del contrato de promesa, con fundamento en que se suscribió un contrato paralelo entre la demandada y los señores Publio José Buitrago Fonseca y Luis Gerardo Murillo Arévalo.

Sobre este punto, la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, ha expuesto lo siguiente:

*20“De allí que, aludiendo específicamente a aquellas hipótesis en las que el promotor demanda el cumplimiento de lo prometido a él, la Corte tenga decantado que:*

*Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la ejecución de un contrato, inclusive la que se entabla para que se declare su resolución, exige que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo.*

*La solución es distinta en el evento de incumplimiento recíproco de las partes, según se trate de obligaciones simultáneas o sucesivas. En ambas hipótesis, para demandar tanto la resolución como el cumplimiento, es necesario que el promotor del proceso se haya allanado a cumplir en el lugar y tiempo debidos, y en el de las segundas, además, que su incumplimiento sea posterior al del otro extremo del contrato.*

---

<sup>20</sup> En sentencia SC2307 de 2018

*Como tiene explicado la Corte, cuando se pretende la ejecución de lo pactado, si las obligaciones recíprocas son sucesivas, el "(...) contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante".*

(...)

*En suma, el demandante incumplidor postrero de obligaciones sucesivas, carece de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral, cuando no estuvo presto a cumplir en la forma y tiempo debidos, porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan. (CSJ SC4420 de 8 abr. 2014, rad. 2006-00138-01).*

*La razón de ser de dicha exigencia adicional, en tratándose de la solicitud judicial de cumplimiento contractual, ha sido expuesta por esta Corporación, señalando que «el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso (demanda de resolución), en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste.» (CSJ SC de 29 nov. 1978, reiterada en SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, rad. n° 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras).*

*En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió, así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores." (Énfasis añadido).*

Es así, que, en revisión de las obligaciones del contrato de promesa aquí demandado, encontramos, que el precio de la venta del 50% de los dos lotes

junto con las mejoras se pactó en \$1.160.000.000, pagadero de la siguiente manera:

*“FORMA DE PAGO: El valor del contrato será pagado por la prometedora compradora a la prometedora vendedora de la siguiente manera: a) Un primer pago de ciento sesenta millones de pesos (\$160.000.000), que serán consignados de la siguiente manera hoy 30 de julio el valor de \$80.000.000 millones de pesos y el día 31 de julio del 2014 el valor de \$80.000.000 millones de pesos, por transferencia electrónica a la cuenta de ahorros No. 636192817 del Banco BBVA, a nombre de MIREN ARDEO PEREZ, los cuales la prometedora vendedora declara recibidos a la firma de este contrato. b) El saldo de mil millones de pesos (\$1.000.000.000) se pagará en cinco cuotas semestrales por un valor de doscientos millones de pesos (\$200.000.000), cada una que se pagaría mediante consignación a la cuenta antes anotada, dentro de los primeros diez días del mes de febrero y agosto del correspondiente año, contados a partir de la fecha de la firma del contrato, más los intereses sobre saldos de capital pendiente, a un interés del 7% anual, quedando establecidas las siguientes cuotas y plazos: 1) La primera cuota para el día 10 de febrero de 2015 por el valor de \$200.000.000 doscientos millones, más los intereses por cuantía de treinta y cinco millones de pesos \$35.000.000 correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2014 y enero de 2015 del capital pendiente \$1.000.000.000 mil millones de pesos; 2) La segunda cuota para el día 10 de Agosto de 2015 por el valor de doscientos millones de pesos (\$200.000.000), más los intereses por valor de veintiocho millones de pesos \$28.000.000 correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2015 del capital pendiente de ochocientos millones de pesos (\$800.000.000); 3) La tercera cuota para el día 10 de Febrero de 2016 por valor de doscientos millones de pesos (\$200.000.000), más los intereses por cuantía de veintiún millones de pesos (\$28.000.000) correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2015 y enero de 2016 del capital pendiente de seiscientos millones de pesos (\$600.000.000); 4) La cuarta cuota para el día 10 de agosto de 2016 por el valor de doscientos millones de pesos (\$200.000.000), más los intereses de catorce millones de pesos (\$14.000.000) correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2016 del capital pendiente de cuatrocientos millones de pesos (\$400.000.000); 5) La quinta y última cuota para el día 10 de febrero de 2017 por el valor de doscientos millones de pesos (\$200.000.000), más valor de siete millones de pesos (\$7.000.000) correspondientes a los intereses por esta última cuota de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2016 y enero de 2017”*

De esta manera, la promitente vendedora acorde con las cláusulas del contrato, se obligó a la entrega de la cuota parte de los bienes prometidos en venta el día de suscripción del contrato *-cláusula sexta-* y, debía otorgar la respectiva escritura *“en la Notaría Segunda de Chía Cundinamarca el día 10 de febrero de 2017 a las 2:00 P.M., fecha en la cual termina el plazo y se realiza el último pago por parte de la compradora” -cláusula quinta-*; por su parte, la promitente compradora se obligó al pago de cinco cuotas mensuales de \$200.000.000, junto con los respectivos intereses sobre el saldo de capital presentado, los días 10 de los meses de febrero y agosto de 2015, febrero y agosto de 2016 y febrero de 2017, respectivamente, sin que se hiciera mención de otras personas o condiciones, ni existe prueba legalmente aportada o allegada, que nos indique otra realidad.

En este orden, la aquí demandante Miren Ardeo Pérez, cumplió con la obligación inicial, que era la de entregar la cuota parte prometida en venta y, se allanó a cumplir con la firma de la escritura pública, porque, no existe motivo o razón para considerar que ello no lo podría llevar a cabo; de esta manera, contrario a lo aseverado por la demandada, en ella se detenta la legitimación en la causa por activa para incoar la acción resolutoria.

A diferencia de ello, la promitente compradora aquí convocada, Lucenit María, no sufragó la totalidad de los pagos, como se acordó en la cláusula transcrita, resistiendo los pedimentos al indicar en el escrito de contestación de la demanda: <sup>21</sup>*“Me opongo a la totalidad del pretensiones de la demanda, ella conocía de la existencia de otro contrato, para cumplir con éste, aceptó que se hiciera*

---

<sup>21</sup> Archivo 10 Expediente electrónico

así, el contrato entre ARDEO PEREZ y PIÑA QUINTERO se realizó el 30 de julio de 2014 y dos días después, se firmó entre LUCENIT MARIA PIÑA QUINTERO y los señores Buitrago y Murillo. Por lo tanto, el único hecho cierto es que si se firmó el contrato entre las partes demandante y demandada, pero con conocimiento de causa, de las personas, de los contratantes que comprarían a Piña Quintero para pagarle a ARDEO PEREZ, tanto que, itero, es cierto que se ordenó consignar los dineros del saldo insoluto restante, en la cuenta de ARDEO PEREZ, la que efectivamente recibió un pago parcial ENTREGADO POR ELLOS EL 30 y 31 DE JULIO DE 2014, o sea que el mismo día casualmente, que ARDEO PÉREZ hizo el contrato con PIÑA QUINTERO”, a su vez, en la declaración de parte vertida el pasado 2 de diciembre de 2020, en la audiencia de instrucción y juzgamiento, expuso: **“Doctora yo no compré, la señora Miren Ardeo le vendió al señor Gerardo Murillo y Publio Buitrago le vendió el 50% del hotel Versailles, entonces ese día nos reunimos junto con ella, Publio Buitrago y el hermano que es abogado Salomón y ese día llegamos a un acuerdo de que ella le vendía a dichos señores el 50%, pero que ella me exigía a mí un contrato igualmente al que se iba a hacer con ellos para que yo fuera garante del cumplimiento de esos señores, porque ella no los conocía de nada, entonces qué sucede, ella aceptó precisamente que Publio Buitrago y Gerardo Murillo le consignarán directamente a ella en la cuenta personal número 636192817 del BBVA y le comenzaran a consignar directamente a ella, qué sucede ellos le pagaron la cuota inicial porque la venta que le hizo ella a dichos señores fue por 1160 millones de pesos, ellos le consignaron primero, 160 millones de pesos, que era como la cuota inicial, y luego se acordó entre ellos y la señora Miren Ardeo y yo presente como testigo, de que ellos cada 6 meses le estarían consignando 200 millones de pesos más los intereses, y fue así como ellos el 10/02/2015 le consignaron a la señora Miren Ardeo 235 millones de pesos, o sea 200 millones de capital y 35 millones de pesos de los intereses y así sucesivamente cada 6 meses ellos continuarían consignándole los 200 más los intereses, hasta completar el valor de los 1000 millones de pesos que fue**

lo que quedó pendiente entre ellos. Esas dos consignaciones aparecen registradas en la cuenta del BBVA de la señora Miren Ardeo, los señores Publio y Gerardo empezaron a incumplirle con el segundo compromiso semestral, o sea el de agosto del 2015"; de igual forma, reconoció como suya la firma plasmada en el contrato objeto de la litis, y al ser cuestionada sobre sus obligaciones como compradora, reiteró que **"junto con otro contrato igualmente elaborado, pero donde la señora Miren Ardeo le dio el número de la cuenta a los compradores precisamente menos mal que lo había dicho anteriormente que ella exigió este contrato como garantía porque no conocía de nada a los realmente compradores"**, de donde ella considera que sus obligaciones se limitaron a ser garante, particularidad que no quedó plasmada en la convención, afirmando **"doctora si fue una falencia hay que aceptarla"**. Respecto a los señores Publio José Buitrago Fonseca y Luis Gerardo Murillo Arévalo, indicó que **"... yo fui la que se los presenté a ellos como los compradores que estaban interesados en comprarle la parte de ella, o sea la parte que yo le había vendido a Miren ella se las vendió a ellos y por eso existen dos contratos de compraventa exactamente iguales y tengo con el puño y letra de Miren precisamente el día"**, agregando la señora Lucenit María que ella conoció a **"Publio y a Gerardo a través de mi hija que ella me lo presentó y que estaba encantado con Versailles y que a él le gustaría pues hacerse como socio, entonces ellos después de que le compraron a Miren, entraron ya como socios, ya no de Miren sino como socios de Lucenit Piña Quintero. Ellos comenzaron a funcionar y resulta que después de haberle cumplido a Miren con la cuota inicial y la primera cuota semestral de 235 millones de pesos consignados en la cuenta de Miren en el BBVA en la 636192817, al segundo semestre ya ellos dijeron sacaron miles de pretextos, que ya no estaban interesados, entonces ahí es donde empiezan a fallarle a Miren y qué sucede desde entonces Miren, aquí es donde presenta el contrato de compraventa que me exige a mi como garante para que ellos le cumplieran, porque ella no los conocía de nada. Yo los conocí a ellos a través de mi hija Lucenit del Carmen Gross Piña, porque él hacía**

*contratos para la cuestión del Ejército y mi hija estaba casada con un militar en este momento, entonces con eso le aclaró así fue mi relación con ellos y luego ellos inmediatamente Miren les vendió entraron a funcionar como mis socios ya no Miren, sino Publio y Gerardo”; reconoció que se existen dos contratos de compraventa, el que se presentó en pantalla en la audiencia virtual objeto del proceso “y el otro el que está de Miren con Gerardo y Publio”; se le puso de presente el contrato a que hizo referencia con los terceros Publio y Gerardo, por lo que reconoció que lo suscribió, que “yo le notifiqué a ellos, por qué el incumplimiento, inclusive en vista de que yo no obtuve respuesta de ninguno de los dos entonces ya fue cuando le pedí a mi abogado, al doctor Sergio Osorio que el de ahí en adelante se pusiera al tanto de las cosas porque ya era imposible la localización de estas personas”, luego de ello, le entregó la documentación respectiva a su apoderado judicial; aduce que no realizó pago alguno, en tanto que el convenio fue con los terceros antes citados “no conmigo”, insistiendo que el contrato fue como “garante o una garantía”, pero “en vista de que **para que vea dónde llega mi honestidad, le dije hay un contrato de compraventa vamos a ver si llegamos a algún acuerdo porque yo los tengo demandados a ellos**”, “yo tengo demandado a Gerardo y a Publio”, respondiendo además, que “Yo le pedí el favor a mi abogado de que él me hiciera el favor de orientarme y **tomar también el proceso de Gerardo y Publio porque sencilla y llanamente a mí me incumplieron ellos y yo sencillamente estaba ofreciendo a Miren estas tierras para llegar a un acuerdo, pero ya en vista de que inclusive si usted lee el contrato hay una cláusula de incumplimiento por 320.000.000 de pesos yo le haré cumplir esa penalidad precisamente a Publio y Gerardo. Entonces, qué quiere decir 390 recibido Miriam y el incumplimiento de esa póliza yo dije pues vamos a ver cómo le respondemos a Miren y yo sigo el proceso con Publio y Gerardo, pero ella no acepta las tierras y yo no tengo con qué otro**”, aclarando, que “es que ellos fueron los que me demandaron a mí, entonces es decir, sabiendo que yo precisamente he estado al frente de esto y*

*precisamente ellos querían ahora de qué después que se hizo un convenio directo con ellos como compraban, o sea la parte que le recibían directamente a Miren y que ellos terminarían dos pisos que estaban sin terminar, el uno avanzado en un 70% y el otro en un 40%, entonces qué sucede; como ellos es decir, parece, precisamente me llegó una demanda de parte de ellos y estamos enfrentados en este momento **precisamente porque fuera de que me incumplen, fuera de que el incumplen a Miren** entonces me demandan a mí y entonces ahí es donde está el meollo de la cosa, de que aquí precisamente a Miren fue la que la incumplió ellos y posteriormente ya cuando ellos se posesionan de esto y entonces cuando ellos ven que precisamente porque han habido crisis económicas y que empezaron todo el mundo aquí a construir hoteles y de todo, entonces ya una competencia grande”; sostiene que vendió el 50% “de las instalaciones de Versailles”, es decir “**yo hice una venta perdón doctor, del 50% de lo que es Centro Turístico Versailles**, ahí está incluido pues no voy a vender un edificio sin estar construido en un lote, entonces se especificó cómo se adquirieron las tierras para completar la fanegada A dónde está construido el Centro Turístico Versailles”; que “estoy al frente desde que a mí me dieron la espalda, yo no he abandonado el barco, quién abandonó el barco se llama Miren Ardeo, Publio Buitrago y Gilberto Murillo, no volvieron a portar un peso y en pago de impuestos, es decir, ni siquiera de decir qué está haciendo usted para pagar un personal, para pagar servicios, para pagar todo” (negrilla intencional).*

De las respuestas ofrecidas por de la demandada, inicialmente respondió de forma categórica que ella suscribió el contrato aquí cuestionado como garantía de la señora Miren Ardeo, en tanto que, esta última no conocía a los señores Publio José Buitrago Fonseca y Luis Gerardo Murillo Arévalo, por lo que suscribió promesa de contrato con estos como vendedora; no obstante, en el decurso de su atestación reconoció que ella le vendió a los terceros anotados y a ella fue a quien le incumplieron; asimismo, obra en el

expediente el segundo contrato citado, signado el día 2 de agosto de 2014<sup>22</sup>, recayendo sobre *“DOS PREDIOS URBANOS JUNTO CON SUS MEJORAS EXISTENTES, Y LA UNIDAD ECONOMICA- ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO QUE FUNCIONA EN ELLOS QUE CORRESPONDEN A LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS No. 470-10440 y No. 470-9035 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL Y A LA MATRICULA MERCANTIL No. 00019018 DE LA CAMARA DE COMERCIO DE CASANARE”*, obrando como vendedora la demandada y compradores los señores Luis Gerardo y Publio José.

Puestas así las cosas, la tesis expuesta como defensa por la pasiva, bajo el argumento de que se presentó el contrato paralelo al de fecha 30 de julio de 2014, suscrito el 2 de agosto siguiente, en el primero donde funge ella como garante para la promotora, no es de recibo ante las manifestaciones resaltadas de la demandada al rendir su declaración de parte, sumado a que, revisado el contenido literal de la primera convención, es diáfano que no participaron los señores Luis Gerardo y Publio José como compradores y, la señora Lucenit María tampoco figuró como vendedora ni se hace mención alguna que obrara como garante de otro negocio, cosa diferente es, que se suscribió el segundo contrato de promesa en el que aparece la promitente compradora Lucenit María prometiendo en venta y los señores Luis Gerardo y Publio José como promitentes compradores, sin que participara Miren Ardeo. Entonces, siendo el acuerdo de voluntades sometido a estudio, ley para las partes participes en los términos del artículo 1602 del C.C. y solamente está llamado a producir efectos para quienes fungieron como compradora y vendedora, ello en atención al principio de relatividad que rige los contratos, o, en otros términos, ese acto preparatorio obliga solamente a los co-contratantes. Sobre

---

<sup>22</sup> Archivo 10

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

*23“De este postulado legal, la jurisprudencia y la doctrina han deducido el principio de la relatividad de los contratos, conforme al cual, la declaración de voluntad está llamada a surtir eficacia jurídica, por regla general, únicamente entre quienes, al otorgar su voluntad, perfilaron el consentimiento formador del respectivo negocio jurídico. Al determinar el ordenamiento que el convenio, ajustado con arreglo a los cauces legales, tiene el alcance de ley, tan cardinal efecto no lo dejó abierto, de tal manera que se extendiera ilimitadamente a todos los sujetos de derecho, como si de la ley expedida por la competente autoridad del Estado se tratara, sino que la circunscribió al solo ámbito de quienes con su querer concurrieron a formar el consentimiento, que, al tiempo, posibilitó la formación del respectivo acuerdo.*

*Es decir, relativizó los efectos jurídicos del pacto a la sola esfera patrimonial de las partes, dejando por fuera de sus consecuencias a todos aquellos que no lo fueran. En este orden, por virtud del citado principio y en términos del precepto, el convenio puede generar derechos y obligaciones, pero apenas en la escena de los propios convencionistas. Tal posibilidad se halla por entero cerrada, por regla general, para quienes de cara a un determinado acto bilateral no tienen esa condición. Con base en un específico contrato podrán adquirir derechos y contraer obligaciones solo quienes con su consentimiento asistieron a la formación del mismo; nadie más.*

*Si al decir del artículo 1502 de la Codificación Civil, para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario, en cuanto viene al caso, que consienta en dicho acto o declaración, siempre y cuando su voluntad no adolezca de vicios, se comprende entonces porqué, a voces del señalados precepto, ese acto o esa declaración producirá consecuencias jurídicas únicamente frente a quienes lo consintieron; no con relación a los terceros, los cuales, por tal condición, ninguna injerencia tienen en la resultas del pacto, y, por lo mismo, ninguna consecuencia, nociva ni halagüeña, podrá generarles.*

...

*4.6. Sin embargo, como se denuncia en el cargo primero, erra de modo manifiesto el fallador al sostener que el contrato de promesa de compraventa fue suscrito por el accionado, pues, cual se constata sin dificultad alguna de las copias visibles a folios 18 a 21 y 8 a 11 de los cuadernos 1 y de excepciones de mérito, el mismo no solo no fue suscrito*

---

<sup>23</sup> Sentencia de 8 de octubre de 2017, exp. 08001-31-03-013-2011-00213-01

*por el demandado, sino que tampoco fue parte, ni como promitente comprador y mucho menos en condición de promitente vendedor.*

*...*

*También, cual se confuta en la otra acusación, cae en palmario yerro al asentar que la «(...) posesión del demandado surge del contrato de promesa de compraventa celebrado entre la demandante (...) y (...) Tatiana Devis Uribe (...)». En primer término, porque al no haber sido el accionado parte en esa convención, no consulta con la verdad sostener que la de Herrera Borrero es una posesión surgida de ella; desde luego, al no haber sido él contratante, por efecto del principio de la relatividad de los contratos, según se vio, del mismo no podía derivar derecho alguno.”*

Dicho lo anterior, vistas tales obligaciones que son sucesivas y que recaían en cabeza de la promitente compradora, sin que haya lugar a elucidar lo atinente al origen de los pagos, se tiene, que luego de efectuado el primer abono por la demandada y la consecuente entrega de la cuota parte o 50% de los predios objeto de la promesa de contrato por parte de la vendedora, la siguiente obligación de la compradora era, el pago de \$200.000.000, más intereses sobre el saldo de capital presentado a partir del día 10 de febrero de 2015, honrándose la primera, luego seguía el pago de la segunda cuota de 10 de agosto de 2015, que no se surtió, como quedó acreditado.

Siendo ello así, el argumento de apelación del contrato paralelo como enunciado, es insuficiente, para truncar los pedimentos de la acción resolutoria y no está llamado a la prosperidad, al contrario, quedó demostrado el incumplimiento de las obligaciones del contrato preparatorio en los términos anotados, debiéndose confirmar la decisión de declarar resuelto el mencionado contrato de promesa.

**5.3.2.** Por lo que se sigue, como consecuencia obligada de la declaración de resolver el citado acuerdo, es, las prestaciones a las que se habían obligado

desaparezcan, restituyéndose las mismas al estado anterior a la negociación, surgiendo por querer del legislador los restablecimientos mutuales, eso sí, en todo caso, con lo probado en el proceso al tenor de las previsiones sustanciales, ambas de los artículos 167 C.G.P. y 1757 C.C.

En el caso que ocupa nuestra atención, habrán de devolverse las cosas al estado en que se encontraban, con lo que involucra el reconocimiento de frutos y mejoras, como también, la devolución de los emolumentos pagados por concepto del precio, siendo revisadas por esta Corporación las restituciones mutuas en la forma en que fueron ordenadas por el *a-quo*.

Entonces, debiendo volver las cosas a como se encontraban con anterioridad a la celebración del acuerdo de voluntades, y, dado en que el documento que recoge el contrato de promesa de compraventa que nos ocupa, se evidencia que en la cláusula sexta, se convino, que *“La PROMETIENTE VENDEDORA hace entrega real y material del 50% de los inmuebles objeto del presente contrato el día que recibe de manos de la promitente compradora el primer pago del precio, o sea el 30 de julio de 2014 y la promitente compradora los recibe a satisfacción”*; lo que acaeció, como fue aceptado por los extremos procesales, por manera, que le corresponde a la demandada la restitución material, ora simbólica, de la cuota parte de los bienes objeto del contrato.

Ahora, está acreditado que el precio la venta fue por \$1.160.000.000, de los cuales la compradora sufragó inicialmente \$160.000.000, parte en efectivo y mediante transferencia bancaria; luego \$200.000.0000, lo cual, se pactó en el contrato y fue reconocido por la demandante en el interrogatorio de parte, al sostener: *“Se lo voy a decir, va, os a decir, la cuestión era de 1160 millones y se*

*pusieron a la entrada, tengo el contrato, un momentico por favor, junio del 14, primeramente se dieron, fueron 360 millones, en total”, sin embargo, la Jueza de instancia soslayó la situación, por lo cual, hay lugar a modificar el valor que se debe ordenar restituir, pero únicamente en el monto pagado, indexándolo a valor actual.*

De modo, que procede la restitución de los emolumentos en que incurrió la parte compradora, debiendo ser indexados a la fecha de esta sentencia, con base en la fórmula que a continuación se enuncia, así:

**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.

Entonces, dinero entregado en efectivo \$360.000.000, discriminados así: el 30 de julio de 2014 la suma de \$80.000.000, el 31 de julio \$80.000.000 y \$200.000.000 el día 10 de febrero de 2015. Se aplica la formula enunciada. Veamos:

<b>Valor</b>	<b>II</b>	<b>IF</b>	<b>Valor indexado</b>
--------------	-----------	-----------	-----------------------

	-julio de 2014-	-Octubre de 2021-	
\$80.000.000	81.73	110.06	\$ 107.730.332
\$80.000.000	81.73	110.06	\$ 107.730.332
\$200.000.000	83.96	110.06	\$262.172.463
		TOTAL	\$477.633.127

Siendo procedente también, el reconocimiento de intereses legales a la tasa del 6% anual, sobre las sumas de dinero que deben ser devueltas por la parte demandante o vendedora como parte del precio, tomado su valor nominal y no indexado, de conformidad con la fecha de entrega, ante un pronunciamiento de la magnitud que ocupa a la sala. Sobre el tema en comento, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, donde se expuso:

*24“2. En el punto de las prestaciones recíprocas, ha dicho la Corte que las disposiciones legales que gobiernan las prestaciones mutuas a que puede haber lugar, por ejemplo, en las acciones reivindicatorias y de nulidad, tienen su fundamento en evidentes y claras razones de equidad, que procuran conjurar un enriquecimiento indebido. Por tal razón, ha repetido esta Corporación, tales restituciones mutuas quedan incluidas en la demanda, de tal manera que el juzgador debe siempre considerarlas en el fallo, bien a petición de parte, ora de oficio. **De suerte que cuando se declara la nulidad de un negocio jurídico, o su ineficacia, como en el caso presente, no sólo debe restituirse, por la parte obligada a ello, la suma de dinero recibida en desarrollo del contrato anulado o ineficaz, con la consiguiente corrección monetaria, sino también el valor de los intereses que como consecuencia normal habría de producir toda suma de dinero, pues el efecto general y propio de toda declaración de nulidad de un negocio jurídico, es el de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo.** Por tal virtud, la sentencia de nulidad ciertamente Exp. 4398 44 produce efectos retroactivos y, por consiguiente, cada parte tiene que devolver a la otra lo que ha recibido como prestación del negocio jurídico anulado, o sea, las partes quedan obligadas a devolverse lo que recíprocamente se hubieren entregado en desarrollo de la relación jurídica declarada nula,*

<sup>24</sup> Sentencia de 15 de junio de 1995, Exp. No. 4398

*razón por la cual, dice el artículo 1746 del Código Civil, que "En las restituciones que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente". (Negrilla y subrayas intencionales).*

Ahora, frente a las mejoras plantadas en la cuota parte de los inmuebles prometidos en venta a la compradora señora Lucenit María, quien es también dueña de la parte restante, no desplegó actividad probatoria para esa finalidad, cuando ello era de resorte de los interesados, en atención del principio *onus probandi*; siendo preciso destacar, que no se aprovecharon las oportunidades probatorias preestablecidas en la ley adjetiva para su acreditación y no concierne ser un medio de prueba imperativo para el *ad quem*. Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha puntualizado:

*<sup>25</sup>Según el artículo 307 del Código de Procedimiento Civil, la carga de pagar frutos, intereses, mejoras, perjuicios u otra cosa semejante, debe hacerse en concreto. En dirección del inciso 2º del mismo precepto, emitida la condena en primera instancia, pero sin determinarla, al juez de la apelación le corresponde concretarla, inclusive extenderla hasta la fecha de su sentencia, "(...) aun cuando la parte beneficiada con ella no hubiese apelado".*

*Así las cosas, en el sub lite, las facultades oficiosas en la materia se encuentran limitadas, por cuanto si la condena, indeterminada o concreta, fue omitida por el juzgado, sin protesta alguna del extremo demandante, nada habría que determinar o extender en segundo grado, por no existir ninguna "(...) parte beneficiada con ella (...)". (Negrilla fuera del texto original).*

Siguiendo la presente línea, en lo tocante al reconocimiento de frutos civiles, la parte demandada está obligada por disposición legal a restituir los

---

<sup>25</sup> Sala Civil, CSJ, sentencia de 8 de agosto de 2016, radicación N° 08001-31-03-013-2011-00213-01, SC10825-2016

valores de los frutos civiles que hubiesen podido producir las cuotas partes objeto del acuerdo; revisada la demanda, en la pretensión tercera se reclamó por tal concepto \$370.000.000 “o la suma que resulte probada, suma que deberá incrementarse en el valor mensual que se determine por los peritos para su liquidación hasta la ejecutoria de la sentencia que así lo determine” y, una vez subsanado el libelo, se presentó juramento estimatorio solicitándose la cláusula penal y además lucro cesante, así:

*26“Corresponde a la rentabilidad que la parte del inmueble prometido en venta ha debido producir a mi mandante, como quiera que la demandada ha venido ejerciendo en él su actividad comercial por medio de establecimiento de comercio denominado. Esta rentabilidad con la fijación y liquidación de n canon de arrendamiento teniendo en cuenta que se trata de inmuebles destinados al funcionamiento de un establecimiento de comercio, cuya fijación está dada por la ley de la oferta y la demanda, de podrá determinar de manera libre y como no fueron pactados entre las partes, **para efectos de su prueba se solicita certificación de la costumbre mercantil local, Cámara de Comercio de Yopal o nacional, CONFECAMARAS,** y tomando como base de su fijación el valor comercial de la parte de los inmuebles objeto de la compraventa, el cual corresponde al valor de compra, esto es MIL CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$1.160.000,00), actuando de manera prudente, la estimamos en el uno y medio por ciento (1,5%), para un canon mensual de DIEZ Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$17.400.000,00); por lo que a la fecha, el día de hoy, desde la entrega de la firma del contrato, se han causado veintitrés (23) meses, eso es, la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$400.000.200,00), suma que, como se dijo, se deriva de que el hecho de que la demandada ha explotado económicamente la totalidad de los inmuebles”*

Debemos indicar, que el artículo 211 del C.P.C. modificado por el artículo 10 de la Ley 1395 de 2010, reguló lo relacionado al juramento estimatorio,

siendo derogado por el artículo 206<sup>27</sup> del C.G.P. –Ley 1564 de 2012<sup>28</sup>-, medio de prueba que brilla por su ausencia en el caso particular, dado que no se efectuó **estimación razonada**, discriminándose los diferentes aspectos incumplidos de cara a las rentas dejadas de percibir y su cuantificación, para de esa manera arribar al monto total reclamado. Porque, nótese como, la norma en referencia no infiere que el sujeto a indemnizar impetere cualquier afirmación o se colme limitándose con una enunciación o listado, sino que, el juramento estimatorio por catalogarse como un medio de prueba, como lo denota el artículo 206 del C.G.P., debe ser razonado -fundado en razones, documentos o pruebas<sup>29</sup>-, y como lo advierte el legislador, junto con la estimación en dinero del derecho demandado, conservando como equivalencia esas disposiciones que se *“hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo”*.

De esta manera, era del resorte de la parte actora hacerlo explícito y concreto en la demanda, para que el valor afirmado, pudiera ser considerado como medio de prueba; en este caso, si bien medió afirmación, no se discriminó de forma razonada, elaborada y consistente el valor de los frutos producidos por las cuotas partes prometidas en venta, a modo de ejemplo, habiéndose decantado los valores que conllevaban la indemnización reclamada bajo juramento, concatenados con prueba pericial o con otro medio de prueba, lo cual se hubiese respaldado razonadamente; en tanto que, si se vuelve la mirada al juramento propuesto por el apoderado de la parte demandante, inclusive, aquel requirió que el valor de la renta lo acreditaría

---

<sup>27</sup> Norma que entró en vigencia a partir del 12 de julio de 2012 –art. 627 numeral 1º Ley 1564 de 2012-, la cual derogó el artículo 211 del C.P.C. que a su vez conllevaba la modificación que incluyó el artículo 10 de la ley 1395 de 2010 y que había entrado en vigencia el 12 de julio de 2010.

<sup>28</sup> Igualmente referido de tal manera en los artículos 493 y 495 del C.P.C.

<sup>29</sup> Real Academia Española, Diccionario; Consultado en <http://buscon.rae.es/drae/srv/search?id=qmZkiweagDXX28ZU9KY7>.

con la costumbre mercantil, empero, no se arrimó prueba en tales términos, como tampoco pericia para aterrizar su valor, desmoronándose el argumento de la pretensión impugnatoria de que se desconoció el juramento estimatorio propuesto. Siendo preciso agregar, que tampoco tiene cabida el argumento de que por “*presunción*” la cuota parte prometida en venta como mínimo debió producir los rendimientos pactados en la promesa de compraventa previstos a la tasa del 7% anual, en tanto que ello se relacionó con el precio acordado en la forma de pago, sin que guarde equivalencia con los frutos producidos por la heredad.

Asimismo, la parte actora en el recurso de alzada alegó que se desconoció lo normado en el en el numeral 2º del artículo 96 del C.G.P., comoquiera que el apoderado de la demandada al contestar la demanda omitió pronunciarse frente a los hechos y pretensiones, conllevando ello a que en la sentencia debieron reconocerse la totalidad de los hechos y pretensiones esgrimidos; en este orden, aunque la pasiva una vez fue notificada de la demanda no hizo un pronunciamiento expreso frente a los hechos y pretensiones, dicho comportamiento que inicialmente acarrea la sanción estatuida en el artículo 97 del C.G.P., no conlleva como consecuencia imperiosa la acreditación de los presupuestos de la acción que nos ocupa y mucho menos, da cuenta de la existencia de los frutos, que se insiste no se acreditaron a través de un medio probatorio idóneo, comoquiera que fue flaco el esfuerzo adelantado por el procurador judicial de la interesada en tal condena, y por cuanto se había pactado una cláusula penal como se pasa a tratar.

5.3.3. Al estudiar el alcance de la cláusula penal pactada en la promesa de contrato, en tanto que las partes en el recurso de alzada presentaron reparos al respecto.

En cuestión, se memora que en el sistema del Código Civil Colombiano, el régimen de la cláusula penal está definido por los artículos 1592 a 1601, entendiéndose en el primero de los artículos por “cláusula penal” “aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal”.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha considerado que:

*<sup>30</sup>“Pues bien, en el ámbito de la dogmática jurídica civil, se denomina «cláusula penal» al acuerdo de las partes sobre la estimación de los perjuicios compensatorios o moratorias, para el evento del incumplimiento del convenio o la mora en la satisfacción de las obligaciones derivadas del mismo, recibiendo en el primer caso el nombre de «cláusula penal compensatoria» y en el segundo, «cláusula penal moratoria»; así mismo se reconoce, que cumple la función complementaria de apremiar al deudor para el adecuado cumplimiento de la prestación.*

*En virtud de lo anterior, cabe señalar, que dicho pacto tiene el carácter de una «obligación accesoria», en cuanto tiene por objeto asegurar el cumplimiento de otra obligación; igualmente, constituye una «obligación condicional», porque la pena solo se debe ante el incumplimiento o retardo de la «obligación principal»; y también puede representar una liquidación convencional y anticipada de los perjuicios en caso de configurarse alguno de tales supuestos.*

---

<sup>30</sup> Sala Civil, CSJ, sentencia de 31 de julio de 2018, radicación N.º 25899-31-03-002-2013-00162-01, SC3047-2018

*Con relación a tales aspectos, la jurisprudencia de la Corte, en fallo CSJ SC, 18 dic. 2009, rad. n.º 2001-00389- 01, en lo pertinente expuso:*

*«En fin, es evidente que el Código Civil, como ya se dijera concibe la aludida estipulación de manera polifuncional, pues junto con su carácter aflictivo, coexisten, a la par su condición de caución y la indemnizatoria, que suele deducirse de la regla contenida en el artículo 1594 en cuanto prevé que "antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino sólo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos, a su arbitrio..."*

*No puede negarse, ciertamente, que la mencionada estipulación cumple una significativa función de apremio, que se evidencia de manera insoslayable en diversas hipótesis previstas en esa codificación y a las que ya se ha hecho alusión, como de garantía, particularmente cuando ella recae sobre un tercero».*

*En cuanto a la consagración legal, la señalada «pena convencional» la contempla el artículo 867 del Código de Comercio, el cual estatuye, que «[cuando se estipule el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora, se entenderá que las partes no pueden retractarse» y adicionalmente refiere, que «[cuando la prestación principal esté determinada o sea determinable en una suma cierta de dinero, la pena no podrá ser superior al monto de aquella».*

*A su vez, el precepto 949 ibídem, al regular aspectos del contrato de compraventa, autoriza asimilar ciertas estipulaciones a una «cláusula penal» y en ese sentido, prevé, que «[c]uando se estipule que el comprador, en caso de incumplimiento, pierda la parte pagada del precio por concepto de perjuicios, pena u otro semejante, se entenderá que las partes han pactado una cláusula penal, sujeta a la regulación prevista en el artículo 867"».*

*En materia privada no mercantil, el artículo 1592 del Código Civil, preceptúa, que «la cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal».*

*Esta Corporación en sentencia SC, 7 oct. 1976, G.J. t.CLII, n.º 2393, págs. 446-447, acerca del entendimiento, alcances y utilidad de la aludida estipulación contractual, expuso:*

*«[...] La evaluación convencional de los perjuicios o cláusula penal, según la ley 'es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal' (Art. 1592 del C.C). Este concepto pone de manifiesto que la pena convencional puede cumplir diversidad de funciones, tales como la de servir de apremio al deudor, de garantía o caución, o de estimación anticipada de los perjuicios;*

*/... ] Ahora, la estipulación de una cláusula penal en un contrato le concede al acreedor un conjunto de ventajas, pues en primer término lo libera de la difícil labor de aportar la prueba sobre los perjuicios, porque hay derecho a exigir el pago de la pena establecida por el solo hecho de incumplirse la obligación principal; en segundo lugar, el incumplimiento de la obligación principal hace presumir la culpa del deudor, y por esta circunstancia, el acreedor también queda exonerado de comprobar dicha culpa (Art. 1604 del C. C); en tercer lugar, evita la controversia sobre la cuantía de los perjuicios sufridos por el acreedor.*

*[... ] Para evitar un doble pago de la obligación, en principio no puede exigir el acreedor, a la vez, la obligación principal y la pena (Art. 1594 del C.C); tampoco puede solicitar el cúmulo de la pena y la indemnización ordinaria de perjuicios, porque ello entrañaría una doble satisfacción de los mismos, salvo que así se haya estipulado, o que la pena convenida sea de naturaleza moratoria, pues en uno y otro eventos si puede pedirse acumuladamente tales reclamaciones {Art. 1600 del C. C).*

*Estipulada la cláusula penal y aunque el acreedor no esté obligado a aceptar del deudor el pago parcial de la obligación, sin embargo, cuando lo acepta en esas condiciones renuncia implícitamente a una parte proporcional de la pena, como claramente se desprende de la ley, en cuanto ésta establece que 'si el deudor cumple solamente una parte de la obligación y el acreedor acepta esta parte, tendrá derecho para que se rebaje proporcionalmente la pena estipulada por falta de cumplimiento de la obligación principal'. (Art. 1596 del CC)».*

De esta manera, revisada la cláusula séptima de la promesa de compraventa, refiere que “Se pacta como una sanción o multa de la tasación

*anticipada de perjuicios que se puedan causar, si cualquiera de las partes incumple las obligaciones estipuladas y derivadas del contrato, el contratante incumplido, pagará al contratante cumplido, a título de cláusula penal, la suma equivalente al (20%) del valor total del contrato, lo anterior en aplicación del artículo 867 del Código de Comercio”.*

Así las cosas, esa cláusula accidental según el designio de las contratantes debe ser considerada como una estipulación anticipada de perjuicios, previa a un eventual incumplimiento de la obligación principal, bastando para ello su simple lectura, por lo que de manera alguna se puede acompañar con las arras confirmatorias, como vienen siendo reclamadas, lo que nos impone a desestimar los argumentos expuestos por el apoderado de la parte demandante; asimismo, como se consideró en líneas anteriores, quedó acreditado el incumplimiento de la parte compradora frente al pago del precio en la forma establecida, lo que de suyo conlleva que cobre acogida la cláusula penal inicialmente reclamada en la demanda, desmoronándose el reparo de la pasiva, de que no había lugar a su cobro ante el conocimiento de la vendedora de un contrato paralelo, supuesto de hecho que valga reiterar, se tuvo por superado.

**5.3.4.** Por otro lado, para ofrecer respuesta a los demás motivos de la apelación expuesta por la demandada, esto es, que no fue tenido en cuenta la notificación de los llamados en garantía y, que en la etapa de saneamiento del trámite no se atendió ese debate; se pone de presente, que una vez revisado el cuaderno o archivo de esa tercería, que en su oportunidad elevó la demandada frente a los señores Publio José y Luis Gerardo, con auto de 5 de marzo de 2020<sup>31</sup>, se resolvió “DECLARAR terminado el trámite de llamamiento en

---

<sup>31</sup> Carpeta llamamiento en garantía Archivo 22

*garantía*”, por no haberse atendido el requerimiento realizado “*a través de proveído adiado 7 de noviembre de 2019, al no efectuar la notificación de los llamados en garantía*”, ello con fundamento en el numeral 1º del artículo 317 del C.G.P., con lo cual, el reclamo expuesto no es oportuno, en tanto que ello fue resuelto por la judicatura de primer nivel y quedó en firme, sin oposición alguna.

Con todo, se **modificará** la sentencia apelada, en su numeral tercero, para dejar por sentado que se niegan los frutos y mejoras producidos por los bienes prometidos en venta, como las demás pretensiones indemnizatorias; en el numeral quinto, para incluir la totalidad de los valores que fueron pagados por concepto del precio debidamente indexados, como también el reconocimiento de frutos civiles a título de intereses legales por 6% anual, de las sumas de dinero entregadas, pero tomadas nominalmente; en lo demás, se mantendrá incólume la sentencia apelada, por lo que no son de acogida los reparos presentados por las partes en contienda.

Finalmente, no se condenará en costas de esta instancia a ninguno de los apelantes, en tanto que no se acogieron los argumentos en que se fincaron las pretensiones impugnatorias de uno y otro, con fundamento en lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 365 del C.G.P.

Por las consideraciones que preceden 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: Modificar** los numerales tercero y cuarto de la parte resolutive de la sentencia proferida el 2 de diciembre de 2020 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá - Cundinamarca, acorde con los argumentos expuestos en la parte motiva de la presente providencia, por lo que quedarán así:

*“Tercero: Declarar que no hay lugar al reconocimiento de frutos y mejoras derivadas de la cuota parte de los bienes prometidos en venta, conforme a lo expuesto en la parte motiva.*

*Asimismo, se desestiman las restantes pretensiones de la demanda.”*

*“Quinto: Condenar a la demandante MIREN ARDEO PÉREZ, a restituir a la parte demandada LUCENIT MARÍA PIÑA QUINTERO, la suma de \$477.633.127, por concepto de emolumentos sufragados de su parte, por concepto del pago del precio de la cuota parte de los inmuebles prometidos en venta; suma que deberá cancelar en el término de diez (10) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de este fallo.*

*En ese mismo sentido, la demandante debe pagarle a la demandada por concepto de frutos civiles, los intereses legales del seis por ciento (6%) anual, de las sumas de dinero recibidas como parte del precio, tomadas nominalmente, de conformidad con las distintas fechas de entrega, esto es por \$360.000.000, acorde con lo expuesto en esta providencia.”*

**Manteniéndose** en lo demás la sentencia apelada, acorde con lo expuesto en la parte motiva.

**SEGUNDO: Sin condena** en costas de esta instancia.

**TERCERO:** Por secretaría, enviar oportunamente el expediente al juzgado de origen, dejando las constancias de rigor.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly 'M. Ardeo Pérez', written over a faint grid background.

**ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ**

Magistrado Ponente

*Pablo I. Villate M.*

**PABLO IGNACIO VILLATE MONROY**

Magistrado



**JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS**

Magistrado