

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público



**JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., diecisiete de agosto de dos mil veintitrés

Proceso. Verbal  
Número. 11001-31-03-041-2016-00638-00  
Demandante. José María Rincón Herrera  
Demandado. José Hernán Zuluaga Laserna

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

**I. ANTECEDENTES**

**1.1. La pretensión**

El citado demandante, por conducto de apoderado judicial, demandó por el trámite del proceso verbal al señor José Hernán Zuluaga Laserna, libelo que fue objeto de reforma en el curso de la actuación, mediante aportación de documento que lo recogió de manera íntegra, cuyo *petitum* se circunscribió a que, por parte de la judicatura, se efectúen las siguientes declaraciones y condenas:

a) Se declare *“resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre JOSÉ MARÍA RINCÓN HERRERA (como promitente vendedor) por una parte, y por la otra JOSÉ HERNÁN ZULUAGA LASERNA (como promitente comprador), de fecha 17 de mayo de 2013, sobre el inmueble FINCA PORTACHUELO ubicada en zona rural en la vereda EL CHORRO, área rural del municipio de Guamo (...) identificado con la matrícula inmobiliaria No. 360-0030655, por incumplimiento de la demandada”, respecto del pago del saldo del precio”*.

b) Como consecuencia de lo anterior, se ordene al demandado a restituirle el inmueble en cita.

c) De igual modo, que se le condene (i) al pago de la indemnización por los perjuicios causados por su incumplimiento, conforme a lo establecido en el contrato; (ii) al pago de los intereses causados desde el momento de la entrega del inmueble y hasta el día en que *“efectivamente el señor JOSÉ HERNÁN ZULUAGA LASERNA haga devolución real y material del mismo, en favor del señor JOSÉ MARÍA RINCÓN HERRERA”*, lo anterior, por cuenta de la suma *“que se ha causado a título de intereses de subrogación”*, por concepto del *“valor del crédito aprobado”*; (iii) resarcir *“los perjuicios de todo orden, material y moral causados al demandante”*; y, (iv) pagar la suma de \$241.400.000 por concepto de perjuicios materiales, lucro cesante y daño emergente, causados por su incumplimiento, o lo que resulte demostrado.

## **1.2. Los hechos**

Los señores JOSÉ MARÍA RINCÓN HERRERA y GUSTAVO ADOLFO QUINTERO VELAZCO, en su calidad de propietarios, arrendaron el inmueble descrito al aquí accionado, por medio del cual, además, le *“fueron entregados para su explotación unos cultivos de guayaba pera y mango según consta en acta de inventario anexa al documento”*; que, posterior a ello, este último les propuso la compra del predio, lo que pagaría por medio de una permuta que se haría con otro inmueble *“tipo apartamento Pent House”* ubicado en la calle 94 con carrera 14 de la ciudad de Bogotá, oferta que fue aceptada; sin embargo, cuando el demandante y el señor QUINTERO arribaron a esta ciudad para concretar el negocio, el accionado les manifestó no ser el dueño de dicho bien raíz, lo que imposibilitó proseguir con un eventual acuerdo en ese sentido.

Tiempo después el señor JORGE HERNÁN ZULUAGA les propuso otra fórmula para comprar el predio, para lo cual ofreció la entrega de dinero en efectivo, un establecimiento de comercio, una cesión temporal de unos derechos litigiosos y firmaría una letra de cambio, todo ello, por un valor total de \$1.400.000.000.

Finalmente, entre las partes aquí intervinientes, se celebró contrato de promesa de compraventa sobre el referido bien raíz, cuyo valor, efectivamente pactado en la cifra acabada mencionada, serían pagaderos de la siguiente manera: (i) \$500.000.000, en un plazo *“no mayor a un año más intereses del 1.5% mensual”*; (ii) \$600.000.000, mediante *“cesión de derechos de crédito sobre el proceso ejecutivo No. 2012-0661 adelantado en el Juzgado 28 Civil del Circuito de Bogotá, sobre la suma dineraria que logre recaudar”*; (iii) \$150.000.000 representados *“en una sociedad comercial denominada Procesadora y Comercializadora de Azúcar*

*PROCESA S.A.S., la cual declara haber recibido a entera satisfacción por parte del señor RINCÓN HERRERA”; y, (iv) \$150.000.000 mediante letra de cambio que firmaría el comprador, en un plazo no mayor a 90 días, lo que en definitiva, no ocurrió, pese a las insistentes solicitudes para ello.*

La firma de la escritura pública se pactó para el día 17 de junio de 2014 en la Notaría 30 del Circuito de Bogotá a la hora de las 3:00 p.m., que sin embargo, meses antes el demandado se puso en contacto con el señor RINCON informándole que *“no podía pagarle los intereses acordados en el contrato y que necesitaba que le colaborara con unos documentos ya que estaba tramitando un préstamo con la finca”*.

El 18 de julio de 2014 el demandante acudió, a la hora acordada, a la Notaría 30 del Círculo de Bogotá para la firma del instrumento público contenido de la venta, instante en el que, nuevamente, recibió llamada telefónica de JORGE HERNÁN ZULUAGA, quien le indicó que *“no tenía el dinero acordado que le diera más tiempo ya que había conseguido un socio con el cual iba hacer un proyecto en la finca y que este iba asumir la obligación económica contraída en la promesa de compraventa”*; que, de igual modo, y para lograr conseguir los recursos para el pago, había adquirido los servicios de la inmobiliaria MARVILLA, la que aconsejó constituir una fiducia con la finca, la que exigió, de paso, documentos adicionales para la tradición del inmueble, incluso, poder otorgado por GUSTAVO QUINTERO, copropietario del predio; que, en esa labor, el personal de la inmobiliaria propuso diversas alternativas para modificar la promesa, sin que se lograra llegar a ningún acuerdo.

El promitente comprador no volvió a contestar el teléfono, ni suscribió la letra de cambio, y mucho menos efectuó el pago de los \$500.000.000 o de los intereses generados; que, frente a los \$600.000.000, lo que sería pagadero una vez se hiciera efectivo el cobro dentro del proceso ejecutivo 2012-0661, *“no fue posible ya que la sentencia fue contraria a las pretensiones del demandante”*, al salir avante las excepciones formuladas por la parte ejecutada.

El incumplimiento del extremo pasivo generó graves perjuicios de índole patrimonial al accionante, pues, con el ánimo de cumplir con el negocio, este último debió sufragar una gran cantidad de dinero para comprar la cuota parte que correspondía a GUSTAVO ADOLFO QUINTERO en su calidad de copropietario; de igual manera, se le causó un daño emergente, el que se calcula en \$1.250.000.000, ya que, aparte de no contar con el inmueble, tampoco logró recaudar el dinero producto de la venta; y, finalmente, también sufrió perjuicio a modo de lucro cesante, traducido en aquello que hubiere podido percibir como arrendamiento del predio, lo que provisionalmente ascendió a \$240.000.000.

### **1.3. Trámite procesal**

1.3.1. Por auto de fecha 31 de octubre de 2016 se admitió a trámite la demanda, ordenando correr traslado al extremo pasivo.

1.3.2. Inicialmente, el extremo pasivo se notificó mediante curador *ad-lítem*, quien contestó la demanda formulando excepciones perentorias; sin embargo, en la instalación de la audiencia inicial llevada a cabo el 1º de octubre de 2021, se hizo un control de legalidad para que la parte actora continuara con el trámite de notificación, esto es, remitir el aviso en los términos del artículo 292 del Código General, ya que pretéritamente se había acreditado un resultado positivo con el envío del citatorio

En este sentido, el extremo actor acreditó de manera efectiva ese acto de enteramiento mediante aviso, gestión que llevó a que, por auto de 11 de mayo de 2021, se dejara sin valor ni efecto el auto de 5 de diciembre de 2017, que ordenó el emplazamiento y toda la actuación que de ella emana y, en su lugar, se tuvo notificado por aviso al demandado, así también, se indicó que había vencido en silencio el término de traslado de la demanda.

Por su parte, el extremo pasivo formuló incidente de nulidad, resuelto de manera desfavorable a sus intereses el 2 de noviembre de 2022, frente al cual formuló recurso de apelación, concedido el 20 de enero de 2023; mecanismo del que nuevamente hizo uso el 25 de enero de esa anualidad, rechazado por auto dictado en la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G. del P., llevada a efecto el 30 de enero siguiente, en la cual se declaró fracasada y precluida la etapa conciliatoria, se evacuaron los interrogatorios de parte, se surtió la fijación de hechos, el control de legalidad y se resolvió sobre el decreto de pruebas;

Posteriormente se celebró la audiencia de instrucción y juzgamiento, y se corrió traslado a las partes para que presentaran sus alegaciones finales, oportunidad aprovechada por ambos extremos procesales, encontrándose el proceso para emitir la decisión correspondiente, a lo cual se procede, previa las siguientes:

## **II. CONSIDERACIONES**

### **2.1. Presupuestos Procesales**

Están debidamente acaudalados los presupuestos procesales de validez de la actuación, competencia, capacidad para comparecer y ser parte de los sujetos en contienda; de igual forma, no existe vicio en el trámite invalidante en todo o parte de

lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de enjuiciamiento.

## 2.2. La Acción

En el presente asunto acude el accionante a la jurisdicción, a fin de que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre los extremos de la *litis* el día 18 de mayo de 2013, por virtud del incumplimiento en que, según señala, incurrió el demandado, al no haberle cancelado el importe pactado como precio, y, como consecuencia de ello, que se ordene al promitente comprador que le restituya el inmueble, y se le condene al pago de los perjuicios que a título de daño emergente y lucro cesante, le fueron causados.

El escenario descrito, sin duda, nos remite al canon normativo contenido en el artículo 1546 del Código Civil, conforme al cual:

*“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

*Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.*

De manera que la ley concede al contratante que ha acatado sus obligaciones, frente al incumplimiento del otro, el derecho alternativo para demandar, o la resolución del contrato o su cumplimiento, con la correspondiente indemnización de perjuicios, tratándose en este caso, del primero de los eventos mencionados.

Sobre el punto, parece necesario recordar que, como lo ha enseñado la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 12 de agosto de 1974:

*“Ha sido doctrina constante de esta Corporación, dentro del ámbito de la preceptiva legal contenida en el art. 1546 del Código Civil, la de que solamente el contratante cumplidor de las obligaciones a su cargo, nacidas de un acuerdo de voluntades, o por lo menos que se haya allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, puede pedir la resolución del contrato y el retorno de las cosas al estado anterior con indemnización de perjuicios, cuando la otra parte no ha cumplido las suyas.*

*Lo cual significa que si el demandante de la resolución de un contrato se halla en mora de cumplir alguno de los compromisos que del pacto surgieron para él, carece de derecho para obtenerla, puesto que precisamente la ley autoriza el ejercicio de esta acción resolutoria a la parte que ha cumplido contra el contratante moroso”*

En este sentido, no puede perderse de vista que “[d]e la celebración de un contrato bilateral nacen obligaciones recíprocas e interdependientes para las partes.

*Cada una de ellas es acreedora y deudora de la otra, aunque las obligaciones no siempre deban cumplirse simultáneamente. Esta reciprocidad de derechos y obligaciones es fundamento de la acción resolutoria en el caso de que una de las partes deje de cumplir lo pactado, si la otra lo ha cumplido o se allana a cumplirlo (...)*<sup>1</sup>

Bajo este contexto, es claro que la acción aquí impetrada, se deben reunir a plenitud los elementos previstos para la prosperidad de la pretensión resolutoria, cuales son: (i) La existencia de un contrato bilateral válido fuente del deber cuyo incumplimiento se predica; (ii) el acatamiento de las obligaciones a cargo del contratante demandante; y, (iii) el incumplimiento total o parcial de las obligaciones a cargo del demandado; los cuales, sea del caso agregar, deben evidenciarse de forma simultánea, ya que la falta de uno solo de ellos acarrea el fracaso del *petitum*, elementos cuya carga demostrativa corresponde a la actora, al tenor de lo normado en el artículo 167 del Código General del Proceso.

Dirigiendo la atención al acervo probatorio para verificar el particular, y en primer lugar, el negocio jurídico sobre el que versa el libelo, emerge que la demandante aportó para el efecto, el documento visible a folios 4 a 7 del PDF 02, ciertamente, contentivo de un contrato de promesa de compraventa y otro sí, circunscrito al inmueble ubicado “*en la vereda del Chorro Seco del municipio de Guamo, Tolima, denominado Portachuelo el cual consta de una casa de habitación junto con el lote de terreno en que se levanta con todas sus anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres*”, identificado con folio de matrícula No. 360-0030655 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la localidad en cita; pactándose su precio en \$1.400.000.000 pagaderos así: (i) \$500.000.000 en un plazo no mayor a un año, donde los últimos seis meses generarían un interés del 1.5% mensual, los que debían ser cancelados a la firma de la escritura pública; (ii) \$600.000.000, mediante la “*cesión de derechos de crédito sobre el proceso ejecutivo No. 2012-0661 adelantado en el Juzgado 28 Civil del Circuito de Bogotá en contra de Víctor Hugo Ramos Camacho*”, tal que, si se recaudara una suma mayor a la establecida, debía devolverse al cedente; (iii) \$150.000.000 “*representados en una sociedad comercial denominada Procesadora y Comercializadora de Azúcar PROCESA S.A.S., que el promitente vendedor declara haber recibido a su entera satisfacción de manos del promitente Comprador, mediante inventario que forma parte del presente contrato*”; y (iv) \$150.000.000, por medio de letra de cambio “*suscrita por el promitente comprador con un plazo no mayor a 90 días...*”.

De la misma forma, se dejó en claro que el inmueble soporta gravamen hipotecario que el promitente vendedor se obligaba a liberar en un término de 90

---

<sup>1</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia del 2 de noviembre de 1964.

días, bien raíz cuya entrega declara el demandado haberse efectuado en su favor de forma real y material; en tanto que, para efectos de la firma del instrumento escriturario translaticio de dominio, las partes acordaron realizarlo el día 17 de junio de 2014 a las 3:00 p.m. en la Notaría 30 del Círculo de Bogotá, sin embargo, pactaron una prórroga, estableciendo para esa finalidad entonces, el 29 de febrero de la misma anualidad y en igual notaría.

Por la misma vía, consta, como se dijo, otro sí rubricado el 9 de mayo de 2014, donde se acordó modificar la cláusula sexta -firma de la escritura pública-, reprogramándose para el 30 de julio de 2014, en la hora y notaría previamente establecidas, lo anterior, pues, como se dejó por sentado, luego de un estudio de títulos “*para determinar la tradición del inmueble*”, se determinó como necesario, a cargo del promitente vendedor, la obligación de aportar una Resolución emitida por la Dirección Administrativa de Planeación del Municipio del Guamo, donde se aclarara lo atinente a una subdivisión del predio.

Ahora bien, frente a esta clase de contrato -promesa-, cabe memorar que, conforme ya ha señalado la Corte Suprema de Justicia:

*“Prima facie, es un verdadero contrato, o sea, un acuerdo dispositivo de intereses celebrado por dos o más sujetos para regular sus relaciones. Sentado lo anterior, es preciso aclarar la singularidad o especificidad estructural y funcional del contrato preliminar respecto del contrato definitivo prometido. Para comprender la relevancia de esta dicotomía, entre las peculiaridades más destacadas pueden señalarse las inherentes a la naturaleza, estructura, elementos, forma, función y efectos, de suyo diferente para cada contrato, conforme a su disciplina concreta e individualizada.*

*En tal sentido, la naturaleza del contrato preliminar es eminentemente transitoria, antecedente, preparatoria e instrumental del definitivo y en su estructura genética constitutiva, ex artículo 1611 del Código Civil, es menester, esencialia negotia, determinar el contrato prometido y la época de su celebración con sujeción al ordenamiento o al título obligatorio o ambos (arts. 1517 y 1518 C.C.)*

*(...) La promesa de contrato se caracteriza por su transitoriedad al ser un medio para la celebración de un contrato futuro definitivo. Por ende, la prestación de contratar a futuro no es exigible desde su constitución y está sujeta a un plazo o condición determinante de la época de celebración del contrato prometido (cas. junio 1/1965, CXI y CXII, 141; enero 31/1977, noviembre 13/1981)”<sup>2</sup>.*

Por otro lado, en lo concerniente a las demás prestaciones allí consignadas, relacionadas a la entrega del inmueble o pago del precio, devienen armónicas y coherentes, como lo ha destacado la misma Corporación en cita, cuando en el mencionado pronunciamiento explicó:

---

<sup>2</sup> C.S.J. Sentencia del 7 de febrero de 2008, M.P. William Namen Vargas.

*“Con todo, las partes, accidentalia negotia, pueden acordar otras prestaciones compatibles y, de ordinario, pactan “otras obligaciones propias del negocio jurídico prometido (prestaciones anteladas), mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a éste. Son, pues, prestaciones que se avienen más con la naturaleza del contrato prometido, en el cual encuentran venero y no tanto con la de la promesa que, como ya se dijese, agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer” (cas. marzo 12/2004, S-021-2004, exp. 6759).*

*Por esa vía, se llega a dar alcance a obligaciones diferentes, las cuales, desde luego, generan efecto vinculante y deben cumplirse en un todo conforme a lo estipulado. El problema, sin embargo, vuelve a plantear la autonomía de ambos tipos negociales según la mayor o menor amplitud del contenido accidental, pues, en el esquema del contrato preliminar, las partes están obligadas a estipular el definitivo cuyas prestaciones están subordinadas a su celebración y son inherentes a su naturaleza, estructura y función, por lo cual, no deben antelarse in integrum. Nada obsta, empero, estipular el cumplimiento anticipado de algunas prestaciones del contrato posterior.*

*En fin, la promesa de compraventa genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de dare rem y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio”.*

De manera que, a través de la promesa, también se puede pactar de forma anticipada la entrega del inmueble o, propiamente, el pago efectivo de la prestación constitutiva del precio, como sucedió en este caso, sin que ello cambie su esencia, cuyo cumplimiento también ha de ser acatado por los contratantes en los términos acordados, lo anterior, desde luego, por cuenta del postulado general consignado en el artículo 1602 del Código Civil. Aparejado a lo anterior, el documento también evidencia reunidos aquellos requisitos que determinan su validez, conforme lo prevé el artículo 1611 del Código Civil, esto es, que conste por escrito, que las partes sean capaces y hayan dado su consentimiento, la ausencia de causa u objeto ilícito, la fijación del plazo o condición para cuando debe celebrarse el negocio jurídico, y su plena determinación para su ulterior perfeccionamiento. Así las cosas, observa el despacho que el primer requisito, atinente a la existencia de un contrato válido celebrado por las partes, se encuentra presente en el asunto de marras.

En lo que concierne a las obligaciones a cargo de la parte actora, y, siendo lo primero, constatar la observancia del compromiso de la celebración del contrato prometido, sea del caso destacar que no se aportó probanza alguna con esa finalidad, para ninguna de las datas pactadas por las partes. Al respecto, y, de acuerdo con lo previsto en el artículo 95 del Decreto 960 de 1970, es claro que el Notario se encuentra facultado para *“dar testimonio escrito de hechos ocurridos en su presencia de que no quede dato en el archivo, pero que tengan relación con el ejercicio de sus funciones”*, tal que, según el artículo siguiente *“[c]uando fuere*

*requerido para presenciar un hecho o situación perceptible por los sentidos en forma directa, relacionados con el ejercicio de sus funciones, podrá dar testimonio escrito de lo percibido por él, siempre que con ello se procure un efecto jurídico. De lo ocurrido se sentará acta que firmará el Notario y entregará al peticionario*. (Subrayado fuera del texto).

En este sentido, “*el Notario está obligado a dar algunos testimonios especiales, entre ellos... se encuentra el que estatuye el artículo 45 del decreto 2148 de 1983 que atañe a la forma de demostrar que una determinada persona concurrió a una Notaría a otorgar una escritura pública. El mentado artículo indica que el Notario dará testimonio escrito de la comparecencia del quien se allanó a cumplir, mediante acta o escritura pública, pero siempre dejando constancia de los documentos o elementos dinerarios presentados por el compareciente. Nótese que dicha acta se puede asemejar, sin serlo, a una prueba ad substantiam actus que no puede ser pasada por alto por los operadores judiciales y mucho menos puede ser suplida con otro medio de prueba...*”<sup>3</sup>. (El subrayado es propio).

Es así que, como se destacó, el extremo actor no dio cumplimiento a la carga probatoria que le correspondía, aportando la prueba que su comparecencia a las instalaciones de la Notaría, en ninguna de las oportunidades pactadas por las partes, todo ello, valga reiterar, con el acta expedida por el citado funcionario.

No obstante lo anterior, habría que verificar si dicha comparecencia de la que se habla, se encontraba sujeta a una contraprestación previa de la contraparte, pues, de ser ese el evento, mal podría endilgársele esa inobservancia o incumplimiento, en tanto que se circunscribiría el asunto a un orden de prestaciones sucesivas.

En este sentido, valga recordar que el promitente comprador, se obligó, de acuerdo al literal a) de la cláusula tercera del contrato, a pagar la suma de \$500.000.000 en efectivo, en un plazo máximo de un año, más los intereses causados durante los últimos 6 meses de ese término, réditos que debían cancelarse al momento de la firma de la escritura; de igual modo, conforme al literal d), los últimos \$150.000.000, se cancelarían “*mediante letra de cambio suscrita por el promitente comprador con un plazo no mayor a 90 días*”.

Acorde con lo anterior, podría predicarse, entonces, que los \$500.000.000 debían cancelarse antes de la fecha de la suscripción del instrumento público, pues se insiste, para ello se dispuso un plazo de un año, mientras que la data para la referida rúbrica de la escritura, se acordó para una época posterior; situación que también

---

<sup>3</sup> Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca Sala Civil Familia Agraria, sentencia de tutela del 4 de abril de 2008. M.P. Ernesto Vargas Silva.

ocurriría con la letra de cambio, teniendo en cuenta, se insiste, el término acordado para tal particular.

Lo anterior, daría a entender que, frente a la comparecencia a la Notaría por parte del promitente vendedor, no podría esgrimirse de su parte un incumplimiento, en la medida que se encontraba atado al acatamiento de otros deberes previos a cargo del ahora accionado, atinentes al pago de las cifras aludidas, lo que sea menester reseñar, tampoco se demostró.

Ciertamente, en lo que concierne a la entrega de la letra de cambio, ninguna evidencia se allegó al respecto; y, frente al pago de los \$500.000.000, si bien en sus alegaciones finales, la apoderada del demandado hizo énfasis en que el aquí accionante, en el marco del proceso 2016-0638, que cursó ante el Juzgado 28 Civil del Circuito, además, en su calidad de cesionario del señor JOSÉ HERNÁN ZULUAGA LASERNA, confesó haber recibido de éste la suma de \$150.000.000, con motivo del contrato aquí encartado<sup>4</sup>; lo cierto es que, fue propiamente el demandado, al surtir su interrogatorio en este trámite judicial, valga agregar, en época posterior a la diligencia allí efectuada, el que manifestó categóricamente, por supuesto a modo de confesión, y, de paso, desmintiendo lo anterior, que no se había pagado ninguna suma de dinero por cuenta del contrato de promesa, salvo lo atinente a la entrega de la sociedad y a la cesión en comento, cuestión que, entonces, impide atribuir los efectos pretendidos por la apoderada a lo dicho en aquel otro escenario judicial.

Ahora, no está de más indicar que no se está discutiendo en este asunto la efectiva celebración del contrato de cesión, pues es aspecto que emerge de las copias que de dicho trámite procesal obran en el plenario, es más, consta allí la aceptación de la operación por parte del juzgado cognoscente<sup>5</sup>; cuestión no menos importante, dados los efectos que, de cara al contrato de promesa, atribuyeron las partes a ese negocio; empero, en lo que concierne a lo que, en ese escenario, hubiere podido indicar el aquí demandante, no es cuestión que, se reitera, goce de la vocación probatoria que quiso imprimirle la apoderada de la pasiva, precisamente a tono de lo aseverado y confesado por su prohijado, en este escenario judicial.

Por su parte, es evidente que el demandante también incumplió con los deberes propios, ya que no demostró haber adquirido el dominio de la totalidad del predio, para luego cumplir su promesa de transferirlo al demandado, pues, como se señaló con asiduidad, el predio era de propiedad tanto del demandante como del señor GUSTAVO ADOLFO QUINTERO, conforme se advierte del certificado de libertad y tradición aportado con las copias del proceso ejecutivo 2016-0118, tramitado en contra del

---

<sup>4</sup> Cuaderno 06 Proceso JDO 28 CTO, Cuaderno 01, PDF 01, folios 255 y 257.

<sup>5</sup> Cuaderno 06 Proceso JDO 28 CTO, Cuaderno 01, PDF 01, folios 39, 135.

aquí accionante ante el Juzgado 2° Civil del Circuito de Zipaquirá -Cundinamarca<sup>6</sup>; y, si bien al surtir su declaración testimonial, adujo el señor QUINTERO haber otorgado poder al aquí accionante, para que suscribiera en su nombre la escritura, ningún documento se allegó al plenario para acreditar el punto, teniéndose por sabido que, conforme a lo previsto en el artículo 225 del C.G. del P., cuando se trate de probar obligaciones contenidas en contrato o convención, como bien lo pudo ser el mandato al que se hizo alusión, *“la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto”*; mientras que, de otro lado, tampoco se explicó ni se dio cuenta de las circunstancias que impidieron obtener esa prueba. Es más, refirió el citado testigo haber comparecido en sendas ocasiones a la notaría acordada por los extremos de la *Litis*, pero lo cierto es que no obra ninguna certificación emanada del funcionario titular de esa dependencia –Notario-, que informe de un evento semejante.

Por otra parte, tampoco se demostró que, por parte del promitente vendedor, se haya anejado y facilitado a la contraparte, el acto administrativo -resolución- a que se comprometió en el otro sí, de forma que, en definitiva, mal puede predicarse que se haya probado el segundo de los requisitos contemplado para el éxito de las pretensiones, ya que, ni acató sus obligaciones, ni demostró que estuviere allanado a ello, lo que lo despoja de la legitimación necesaria para accionar la resolución contractual que se imploró en acopio a lo normado en el artículo 1546 del Código Civil. Es más, adviértase que tales obligaciones no se hallaban atadas a otras en cabeza del promitente comprador, ni sujetas a condición alguna. Y, si bien en su declaración, el señor QUINTERO, atestiguó haberse tramitado y obtenido dicha resolución, la misma limitación demostrativa ha de aplicarse al punto, puesto que nunca se llegó a autos el documento correspondiente.

Ahora, si bien el demandado dejó de dar contestación a la demanda, lo que, bajo el postulado contenido en el artículo 97 del C.G. del P., traería consigo la presunción de tener por ciertos los hechos referidos en el libelo, ni siquiera así podrían entenderse cumplidos los deberes a cargo del extremo actor, pues, tratándose de la adquisición del dominio de la totalidad del predio, es circunstancia cuya prueba debía materializar con el folio de matrícula del predio, lo que no ocurrió a la postre, y, si bien mencionó en el interrogatorio de parte que rindió, contar con poder emanado del comunero para la transferencia, tal particular, como se vio, no se demostró en autos. De otro lado, en lo concerniente al acto administrativo -resolución- que debía facilitarse por el promitente vendedor, de acuerdo a lo pactado en el otro sí, no logra advertirse que, en la demanda, se hubiere hecho mención al tema, como para declarar confeso a la contraparte sobre ese punto.

---

<sup>6</sup> Cuaderno 07, Copias Proceso 2016-0118 Cuaderno 02 Cautelares, PDF 08.

El escenario descrito, sin duda, se traduciría en la desestimación de las pretensiones, ante la falta de acreditación de uno de los elementos axiológicos que determinan la viabilidad de la acción; empero, un fallo que siga esa directriz, haría perpetuar un estado de indefinición para los contratantes, quienes se verían compelidos a soportar los efectos nocivos de un negocio que no produjo los resultados ni los efectos esperados por los mismos, quienes, sin embargo, seguirían atados a éste; de ahí que, jurisprudencialmente, y en acopio del axioma *iura novit curia*, además, en consonancia con los principios generales del derecho, se haya determinado que el juez esté facultado para, aún de oficio, velar porque las partes no se estanquen en una situación de paralización negocial, que, por ello mismo, habilita a esta judicatura, al amparo del criterio jurisprudencial vigente, a dilucidar el tema bajo la óptica del mutuo y recíproco incumplimiento contractual, lo que, de suyo, conduciría a la resolución, pero sin indemnización de perjuicios.

En este sentido, se señaló por la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 25 de agosto de 2021, que

“En 1985, la Sala retornó a su tesis ‘tradicional’ sobre la inviabilidad de la resolución del contrato para supuestos de recíproco incumplimiento, la que se mantuvo hasta época muy reciente, cuando en el referido fallo SC1662-2019, se determinó que la recíproca desatención de los compromisos negociales no era óbice para que cualquiera de los contratantes intentara la resolución del convenio, pero sin indemnización de perjuicios. Ello se logró, como se verá, desde una perspectiva diferente a la utilizada en las mencionadas sentencias de 1978 y 1982, pues, la Corte constató que, en verdad, el ordenamiento y particularmente el Código Civil, no previeron la resolución del contrato para la hipótesis de los mutuos incumplimientos, debiéndose buscar la solución, como ordenan las clásicas reglas de hermenéutica, en la norma que más se asemejara a la situación, siendo ella, el artículo 1546 *ibídem*. Por su importancia, se cita un extenso fragmento de dicha sentencia de casación de 2019, que representa el criterio actual y vigente de la Sala, sobre la resolución de los contratos frente a supuestos de mutuo incumplimiento:

(...) ‘En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido [...] En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es

deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem. La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales’.

Establecido como quedó con el correspondiente recorrido cronológico jurisprudencial, que en el ordenamiento jurídico patrio es de recibo, al día de hoy, la figura iuris de la simple resolución contractual en situación de recíproco incumplimiento de las partes, resta por precisar algo más y que es trascendental a la hora de evaluar cualquier caso con pretensiones de encuadrar en el criterio doctrinal vigente de la Corte; esto es, que no basta un incumplimiento en cada uno de los extremos contractuales para propiciar una resolución, sino que se requiere que ese desconocimiento de las obligaciones sea recíproco y simultáneo, porque si contractualmente los interesados establecieron un orden prestacional, no hay manera de predicar un incumplimiento mutuo, ya que la infracción contractual del primero en el tiempo justifica la renuencia del segundo a cumplir, y permite que este último ejercite las acciones alternativas previstas en el artículo 1546 del Código Civil: ejecutar o resolver, con indemnización de perjuicios”. (Subrayado es propio).

Desde esta perspectiva, y verificado el clausulado inserto en el contrato, para el despacho es evidente que sí existió un incumplimiento recíproco y simultáneo del negocio jurídico, que permite la aplicación de la figura expuesta por el citado pronunciamiento jurisprudencial, esto es, de resolución contractual sin indemnización de perjuicios.

Ciertamente, haciendo recuento, de nuevo, de las obligaciones de las partes, éstas se comprometieron a comparecer a la Notaría 30 de Bogotá para la firma de la escritura, inicialmente, el 17 de junio de 2014, y luego, el 30 de julio del mismo año; concomitante a ello, el promitente vendedor, tenía a su cargo la obligación de contar con la propiedad del 100% de ese bien raíz, para fines de transferirlo al promitente comprador, y de entregar al demandado, además, la Resolución expedida por la Dirección Administrativa de Planeación de Guamo con *“la aclaración respectiva”*; y, en cuanto al promitente comprador, estaba en cabeza suya pagar el precio acordado de \$1.400.000.000.

Tal como se dilucidó párrafos atrás, no resultaría dable predicar que el accionante desatendió su deber de acudir a la notaría, puesto que, para ello, el promitente comprador debía cumplir unos compromisos previos; dicho en otras palabras, se trataba, para ese particular, de compromisos contractuales con un cumplimiento sucesivo, con un orden prestacional.

Sin embargo, tal como se ha expuesto, esa inobservancia contractual simultánea sí emerge de otros deberes en cabeza de las partes, pues, a la par de lo anterior, el extremo actor, como también se ha dicho, debía obtener para sí la totalidad del dominio del inmueble o adoptar cualquier otra medida que asegurara su transferencia completa

a la contraparte, y, por la misma vía, entregarle a este último el acto administrativo -resolución- a que se obligó en el otro sí, lo que en definitiva no demostró, y que, reitérese, no dependían de ningún compromiso contractual a cargo del promitente comprador; y, por su lado, el extremo pasivo también debía proceder al pago de los \$500.000.000 y a la suscripción de la letra, sin que ello estuviere atado a alguna condición o plazo, lo que en definitiva tampoco se cumplió; situación que, al tenor de la citada jurisprudencia, y ante el escenario de recíproco incumplimiento verificado, da vía libre a la figura de la resolución contractual, sin ningún reconocimiento a título de perjuicio, pero, eso sí, con las restituciones mutuas que de allí devienen.

*En este sentido, debe tenerse en cuenta que con “[/]la resolución del contrato cesa para el futuro, se extingue retroactivamente desde su nacimiento, se desatan todos los derechos y obligaciones que del contrato emanaron, se vuelven las cosas al estado en que se hallaban antes de celebrarse; un contrato resulto queda retroactivamente anulado. Nació válido, pero el incumplimiento alegado y comprobado obliga a su eliminación, luego en esos términos se impone para las partes la resolución de las prestaciones mutuas”.<sup>7</sup>*

Para este propósito, sea del caso recabar en las prestaciones cuyo cumplimiento sí tuvo lugar entre las partes, destacando que el extremo actor, acreditó la entrega del inmueble al extremo pasivo, cuestión que se desprende del contrato mismo, concretamente de la cláusula quinta, donde el señor ZULUAGA declaró haberlo recibido real y materialmente.

En relación al demandado, el acervo probatorio revela que hizo entrega al promitente vendedor, de la sociedad denominada Procesadora y Comercializadora de Azúcar PROCESA S.A.S., de acuerdo a lo previsto en el literal c) de la cláusula segunda del contrato, como además se aceptó por el demandante al absolver el interrogatorio de parte que se le practicó<sup>8</sup>; por la misma vía, se probó haberse cumplido con la cesión de derechos de crédito a que se obligó, tal como obra con el documento visto a folios 8 y 9 del PDF 02 -Anexos-, donde se da cuenta de tal negocio, el que, en efecto, se hizo valer ante el Juzgado 28 Civil del Circuito de esta ciudad, dentro del proceso 2012-0661, y fue aceptado por auto de 5 de julio de 2013<sup>9</sup>, proceso ejecutivo que culminó con fallo en contra de los intereses de la parte ejecutante, esto es, por el cual se resolvió dar por terminado el proceso<sup>10</sup>, lo que se confirmó en sentencia de segunda instancia adiada 11 de noviembre de 2015<sup>11</sup>.

---

<sup>7</sup> Citado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá en sentencia del 2 de noviembre de 2012.

<sup>8</sup> Cuaderno 1, Audiencia artículo 372 C.G. del P., PDF 56, momento 38:11

<sup>9</sup> Cuaderno 6 Proceso Juzgado 28 Cto, Cuaderno 1, PDF01, folios 38 a 40, 135.

<sup>10</sup> Cuaderno 6 Proceso Juzgado 28 Cto, Cuaderno 1, PDF01, folios 456 a 508.

<sup>11</sup> Cuaderno 6 Proceso Juzgado 28 Cto, Cuaderno 9, PDF01, folios 14 a 25.

Así entonces, y ante el derecho de las partes para ser restituidas al estado en que se encontraban antes de la celebración de la promesa de compraventa, los extremos contratantes han de devolver los bienes recibidos, por un lado, el inmueble, con los frutos que hubiere podido producir, y, por otra parte, la devolución de las sumas que pagadas, con su respectiva corrección monetaria. Al respecto, ha enseñado la Corte Suprema de Justicia que:

*“En razón de la resolución (...) las partes se encuentran compelidas a verificar las restituciones recíprocas, por lo que el vendedor tiene derecho a que se le restituya la cosa entregada y los frutos que ésta hubiere producido. Por su parte, el comprador tiene derecho a que se le restituya el pago que haya realizado del precio de la cosa. Esta suma ha de ser real, es decir actualizada para el momento de esta sentencia, toda vez que la indexación de una suma de dinero no comporta un beneficio ni puede confundirse con los frutos civiles que ella produce, porque simplemente constituye el ajuste de su valor para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, pues de lo contrario se estaría devolviendo al comprador una cantidad muy inferior a la que entregó en realidad”<sup>12</sup>.*

De manera que, en cuanto al accionante, se tiene, en primer lugar, que parte del precio del inmueble se cancelaría por medio de la *“sociedad comercial denominada Procesadora y Comercializadora de Azúcar PROCESA S.A.S.”*, la cual *“el promitente vendedor declara haber recibido a su entera satisfacción de manos del promitente Comprador, mediante inventario que forma parte del presente contrato”*, particular al cual se le asignó un valor de \$150.000.000.

En este sentido, al surtirse interrogatorio de parte al demandante, se le indagó sobre la referida sociedad, si ésta le había sido transferida, y la forma en que ello se llevó a cabo, a lo cual se limitó a indicar que *“sí señora, eso está, eso lo tengo guardado en un local porque eso no funcionó, ahí está...”*, y, cuando se le preguntó si recordaba si aparecía como dueño, adujo que *“yo no recuerdo eso, eso está a nombre de otro señor, es que lo que pasa es que yo tenía unos locales en CORABASTOS, y como yo, debido a este problema tuve que salirme de ahí entonces yo le firmé creo que eso está a nombre del señor de CORABASTOS porque yo me desentendí, yo debido a este problema tuve que irme para el campo porque este señor me mandó para el campo como dicen, entonces yo le firmé y eso lo tiene allá ese señor”*, sin embargo, debe insistirse, cuando se le interrogó sobre si recibió la sociedad por el valor pactado en el contrato, declaró que *“sí señora, es lo único, es lo único, que eso ni valía eso...”*

---

<sup>12</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC11287-2016.

Ahora, al plenario no se aportó prueba de la existencia de dicho ente social, menos aún, de la manera en que presuntamente se dio esa transferencia del dominio, esto es, si se constató por compra de acciones o cuotas de interés social, es más, no se suministró ningún número de NIT o matrícula que facilitara su búsqueda, tal que, bajo esa perspectiva, pudiere identificarse si se trataba realmente de una persona jurídica o de un establecimiento de comercio, lo cual, de paso, encuentra eco en la prueba de oficio decretada por el despacho, pues se recibió respuesta de la Cámara de Comercio de esta ciudad, según la cual en sus sistemas, la PROCESADORA Y COMERCIALIZADORA DE AZUCAR PROCESA SAS “no figura inscrita ni matriculada en esta cámara de comercio”, mismo resultado obtenido tras la consulta realizada ante el Registro Único Empresarial y Social RUES, donde no logró observarse la existencia de ningún ente que responda a ese nombre.

No obstante, también es lo cierto que, como lo admitió expresamente el accionante, no solo se trató de derechos y/o bienes patrimoniales que le fueron dejados a disposición, sino que, por la misma vía, los transfirió a un tercero, según dijo, a un señor en CORABASTOS, cuestión que le impediría, en principio, efectuar la restitución a su cargo, pero como ello no desdice de su deber, sin duda que le corresponde sustituir, en dinero, tal derecho patrimonial, en acopio al valor que las partes le asignaron en el contrato, esto es, la suma de \$150.000.000, con su respectiva indexación, cuestión lógica si de lo que se trata es de mantener el equilibrio entre las partes, en acopio a la jurisprudencia antes aludida; suma que, entonces, se calculará, desde el 18 de mayo de 2013, cuando se celebró la promesa de compraventa, y cuando declaró el accionante haber recibido la sociedad, hasta el mes de junio de 2023, conforme a la certificación expedida por el DANE, así:

$$\frac{\text{Valor histórico (suma a actualizar) X IPC ACTUAL (julio de 2023)}}{\text{IPC PASADO (18 de mayo 2013)}} = \text{VALOR PRESENTE}$$
$$\frac{\text{Valor histórico (\$150.000.000) X IPC ACTUAL (134.45)}}{\text{IPC PASADO (79,21)}} = \$254.608.004$$

No debe perderse de vista que, del mismo modo en que acontece con las restituciones mutuas en el caso del artículo 1746 del Código Civil, las partes serán responsables “de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos”; lo anterior, para significar que, si el promitente vendedor no mantuvo o resguardó ese derecho patrimonial que se le entregó, pues lo transfirió a un tercero, ciertamente que, se insiste, debe sustituir la prestación en su equivalencia en dinero.

En segundo lugar, y, en lo que respecta al título que le fue cedido, ciertamente que, como se pactó en la relación comercial materia de este proceso, parte de ese precio también le sería cancelado por medio de una cesión de derechos que estaban

siendo objeto de cobro en el proceso ejecutivo No. 2012-0661 de JOSÉ HERNÁN ZULUAGA LASERNA contra VÍCTOR HUGO RAMOS, que cursaba en ese entonces ante el Juzgado 28 Civil del Circuito de esta ciudad, resolviéndose finalmente, por medio de sentencia adiada 30 de junio de 2015, desestimar las pretensiones, al advertirse que:

*“[N]o existe una contraprestación que conlleve a la exigencia del valor allí expresado, se carece por ende de la prueba de ser un medio o forma de pagar un precio, sin ningún negocio causal o con éste pero simplemente proyectado como negocio subyacente pero nunca materializado, amén de que el mismo recayó sobre un bien que de todas formas se encontraba fuera del comercio al hallarse embargado judicialmente, independientemente del conocimiento que de ello tuviese el supuesto comprador, y que al parecer, no era de propiedad del señor Zuluaga Laserna, pues no se entiende cómo siendo embargado dentro del proceso ejecutivo adelantado ante el Juzgado 15 Civil Municipal de Bogotá contra la sociedad Colombian Fresh Food S.A., de la cual era socio, no se procuró el respectivo trámite incidental para procurar su desembargo si su verdadero dueño era el señor Zuluaga Laserna y no dicha persona jurídica”<sup>13</sup>.*

Tal decisión fue confirmada en segunda instancia por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de esta ciudad, por medio de proveído adiado 11 de noviembre de 2015, de ahí que, habiendo adquirido firmeza, produjo todos los efectos que le son propios; cuestión de incidencia crítica para lo que aquí nos ocupa, por virtud, se reitera, de la cesión efectuada en favor del ahora accionante.

Ciertamente, recabando en el documento que recogió dicho acto, se obligó el cedente a transferir, a título de venta *“los derechos de crédito que le correspondan o puedan corresponderle en el proceso ejecutivo contra VICTOR HUGO RAMOS”*; todo ello por supuesto, pues se circunscribía el asunto al cobro coactivo de la obligación presuntamente contenida en el título valor que sirvió como base de recaudo, esto es, una letra de cambio por valor de \$600.000.000.

Así las cosas, en este evento, no resulta posible disponer la devolución de esa suma de dinero, como lo insinuó con asiduidad la apoderada del demandado en sus alegaciones finales, en tanto que, a final de cuentas, como se dilucidó por ese fallador judicial, no se percibió un negocio subyacente que hiciera factible atribuir a ese instrumento la vocación de ser un medio de pago, si es lo cierto que no existía ninguna obligación por satisfacer, dícese entonces, que no podría predicarse la existencia verdadera de un crédito, más allá de la proforma contenida en dicho título valor, ya que se circunscribió el particular a tratativas que nunca se tradujeron en un real negocio; debiéndose recordar que, conforme a lo normado en el artículo 1965 del Código Civil, *“el que cede un crédito a título oneroso, se hace responsable de su*

---

<sup>13</sup> Cuaderno 07, Copias Proceso 2016-0118 Cuaderno 02 Cautelares, PDF 502.

*existencia al tiempo de la cesión...*”, siendo lo cierto que, aquello que se demostró, fue lo contrario.

Ahora, si bien se indicó, en un pequeño apartado del clausulado, que se garantizaba la existencia de un derecho litigioso, mal podría otorgársele una dimensión semejante al asunto, no solo porque, desde un comienzo, se dejó en claro que se trataba propiamente de la cesión de un derecho de crédito, sino porque, por ahí mismo, se trata de figuras diferentes, con una regulación distinta, más aún por cuenta de los efectos que surgen en uno y otro caso, como precisamente aquel citado en el párrafo anterior.

Esta circunstancia también produce que no sea posible disponer la devolución del título ni física ni jurídicamente, ya que, estando afecto a ese trámite judicial, y, por ende, sometido a una decisión de fondo, sustancial, que dio cuenta de la inexistencia de una obligación, es evidente que, como consecuencia de ello, y, en lo que a esta sentencia respecta, tampoco podrá circular ni gozar de efectos jurídicos, lo que quiere significar que carece de todo efecto que quiera imprimírsele a propósito de su eventual circulación, así entonces, no será posible ser esgrimido en ningún otro trámite judicial ni ante otra autoridad, ni frente a persona alguna, menos aún, aquellas involucradas ya sea en la cesión o en el título mismo.

Ahora bien, en cuanto al extremo pasivo, como se demostró en la actuación, y como quiera que le fue entregado el predio, como así lo declaró en el escrito de promesa de compraventa, cuestión que no es objeto de controversia, conlleva a disponer, por supuesto, que deba restituirlo al demandante, cuestión derivada, se insiste, de las prestaciones mutuas resultantes antes referenciadas; eso sí, sin frutos de ninguna índole, pues no fueron acreditados.

Ahora bien, indagando sobre la situación del predio, y, conforme emerge del certificado de libertad y tradición aportado con las copias del proceso ejecutivo adelantado en contra del aquí demandante, con radicado 2016-0118, y tramitado ante el Juzgado 2° Civil del Circuito de Zipaquirá -Cundinamarca-<sup>14</sup>, obra que el predio fue secuestrado, previo embargo, de un 50%, esto es, respecto de la cuota en cabeza del aquí accionante, y que, concomitante a ello, en la anotación No. 11 del aludido folio, figura medida cautelar consistente en *“oferta de compra en bien rural (oferta No. S1-007988 área requerida de 8.559,52 mts2)”*, a instancias de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI-, a lo cual se acompañó Resolución No. 467 de 19 de marzo de 2020 expedida por esa entidad, donde refiere requerir zonas de terreno que se segregan del folio 360-30655<sup>15</sup>, sin que se haya aportado prueba de lo sucedido en el

---

<sup>14</sup> Cuaderno 07, Copias Proceso 2016-0118 Cuaderno 02 Cautelares, PDF 08.

<sup>15</sup> Cuaderno 07, Copias Proceso 2016-0118 Cuaderno 02 Cautelares, PDF 09, folios 22 a 24.

trámite judicial de expropiación que, según el acto administrativo en mención, tendría lugar.

Sin embargo, también se impone concluir que tales circunstancias no desdican de la obligación de restitución aquí señalada, pues se insiste que, por cuenta del vínculo jurídico que ataba a las partes, y de la ejecución cuanto menos parcial de su clausulado, el demandado había recibido en su momento el inmueble, luego, es lógico que tras retrotraerse los efectos de la promesa, deba proceder a la devolución del bien; mientras que, las cautelas mencionadas, más allá de las consecuencias que puedan generar sobre el predio, resultan ser ajenas a la relación comercial desatada en este escenario, que por ello mismo, no desvirtúan dicho deber de prestación, incluso, mal podría sujetarse o hacerse depender tal retorno, de los resultados del trámite judicial en comento, cuestión que haría inane los efectos de la resolución contractual deprecada, situación por supuesto, predicable tanto en relación al embargo, como a la *“oferta de compra en bien rural”*, cuyo propósito se entiende, apunta a la expropiación parcial del bien.

En resumen, se declarará resuelto por mutuo incumplimiento, el contrato de promesa objeto del presente asunto; no se condenará en perjuicios; y se ordenará a las partes que efectúen las restituciones mutuas respectivas.

### **III. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

#### **RESUELVE**

**PRIMERO. DECLARAR** resuelto por el mutuo incumplimiento, el contrato de promesa y su otro sí, sobre inmueble, materia del presente asunto, y suscrito por los señores JOSÉ MARÍA RINCÓN HERRERA y JOSÉ HERNÁN ZULUAGA LASERNA, el 18 de mayo de 2013, y su otro sí, el 9 de mayo de 2014.

**SEGUNDO. NO CONDENAR** en perjuicios a ninguno de los contratantes.

**TERCERO. ORDENAR** al demandante que, por cuenta de las restituciones mutuas correspondientes, y, en el lapso de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, devuelva y/o restituya al señor ZULUAGA, la suma de \$254.608.004, como valor sustitutivo indexado, por concepto de los derechos que le fueron entregados respecto de la sociedad denominada Procesadora y

Comercializadora de Azúcar PROCESA S.A.S. Una vez vencido dicho término, se producirán los intereses legales de que trata el artículo 1617 del Código Civil.

De igual modo, ORDENAR al demandado, que, dentro del mismo término, proceda a devolver al extremo actor, el bien inmueble objeto de la promesa de compraventa, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 360-0030655 del Guamo -Tolima-. En caso de que no se cumpla lo anterior, se comisiona al Juez Promiscuo Municipal del citado municipio del Guamo -Reparto-, con amplias facultades y término de comisión, para dicho propósito. Por secretaría, y de ser el caso, líbrese el comisorio correspondiente.

**CUARTO.** Se declara que no hay lugar a efectuar devolución dineraria alguna en lo que respecta a la cesión de derechos de crédito que tuvo lugar en el marco del proceso ejecutivo No. 2012-0661 de JOSÉ HERNÁN ZULUAGA LASERNA contra VÍCTOR HUGO RAMOS, que cursó ante el Juzgado 28 Civil del Circuito de esta ciudad, así tampoco, que haya lugar a ordenar la devolución del título ni física ni jurídicamente; todo lo anterior, por virtud de las razones contenidas en la parte considerativa de este fallo

**QUINTO.** Sin condena en costas, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 365-1 del Código General del Proceso.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**



**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**

**Juez**