

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**RADICACIÓN:** 76001 31 03 002 2017 00162 00

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. 032**

Santiago de Cali, treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

Procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia, dentro del proceso verbal instaurado por el señor GERMAN SAUL MORENO ARANGO contra el señor EDUARDO ALBERTO RUMBO VEGA.

Se pretende por el demandante se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de octubre de 2012 con el demandado, por el incumplimiento de las obligaciones por parte de este último, respecto del pago del precio del inmueble, de los intereses corrientes y cuotas de administración.

Que como consecuencia de ello, se lo condene a indemnizar los perjuicios causados, así como la cláusula penal pactada e igualmente a restituir el inmueble objeto de la promesa de contrato de compraventa.

Los hechos en que se fundamenta tales pretensiones, se encuentran contenidos en la demanda genitora de este asunto para todos los efectos legales se dan por reproducidos en esta providencia.

Admitida la demanda y notificada de la misma al demandado, guardó absoluto silencio, pues no le dio contestación, procediéndose a continuar con el trámite de cada una de las etapas de este proceso.

Encontrándose agotado el trámite correspondiente de este proceso sin que se observe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, procede el juzgado a resolver lo que corresponda en el mismo, previas las siguientes

Agotado el trámite correspondiente en este proceso sin que se observe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, procede el juzgado a resolver lo que corresponda en el mismo, previas las siguientes

## **1 CONSIDERACIONES.**

### **1.1 Presupuestos Procesales.**

Los presupuestos procesales como son competencia del juez, demanda en forma y capacidad de las partes, en su doble modalidad para ser parte y para comparecer al proceso, se hallan colmados, no existiendo por tanto obstáculo para decidir de fondo el asunto en cuestión. Además, el presente asunto se ventiló por el trámite que le correspondía.

### **1.2 De la legitimación.**

La parte demandante GERMÁN SAÚL MORENO ARANGO, en su condición de parte vendedora y que, además, se dice cumplido, está legitimado por activa para deprecar las pretensiones contenidas en la demanda, toda vez que en los documentos aportados como prueba de la promesa de compraventa que se pretende resolver, aparece firmando él mismo en esa condición.

En cuanto a la legitimación por pasiva, no cabe duda que está en cabeza del demandado, señor EDUARDO ALBERTO RUMBO VEGA, por ser él quien aparece firmando en calidad de comprador la referida promesa de compraventa de bien inmueble que se pretende resolver, y a quien, según los hechos de la demanda, se le endilga haber incumplido lo pactado en el citado contrato.

### **1.3 Problema jurídico planteado.**

¿Es procedente declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre los señores GERMÁN SAÚL MORENO ARANGO (demandante) y EDUARDO ALBERTO RUMBO VEGA (demandado), por haber incumplido este último sus obligaciones?

### **1.4 De La Resolución Contractual.**

La resolución es una de las formas como se disuelven los contratos. A través de ella se deshace con efectos retroactivos, un contrato válidamente celebrado, ya por acuerdo entre las partes, ya por incumplimiento de alguna de ellas. Se distingue de la nulidad, en que ésta sanciona la falta de algunos de los requisitos legalmente establecidos para la validez del contrato, mientras que la resolución se produce por hechos acaecidos después de celebrado, para sancionar el incumplimiento de lo que en él se pactó.

Según el artículo 1602 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado constituye una ley para los contratantes, agregando dicha norma que no es posible su invalidación sino a través del mutuo consentimiento o en los casos previstos por el ordenamiento legal; lo que significa que solamente pueden quedar sin efecto las convenciones por la libre determinación de las partes, o en los eventos en que el legislador establece los motivos para ello.

Como se indicó una de las formas en que el contrato se disuelve, es aquella contemplada por el artículo 1546 del Código Civil, la cual está implícita en todo contrato bilateral para los casos en que una de las partes incumple con las obligaciones que le corresponden, supuesto este en que la parte diligente queda facultada para demandar su resolución, pudiendo reclamar el resarcimiento de los perjuicios sufridos.

Dice la norma en cita que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, previendo que en ese caso, el otro contratante puede, a su arbitrio, bien pedir la resolución del contrato o pedir el cumplimiento de este con indemnización de perjuicios.

Conforme a la Jurisprudencia y la Doctrina nacional, por regla general la resolución requiere para su viabilidad y procedencia, la concurrencia de los siguientes presupuestos: *1) la existencia de un contrato válido; 2) el incumplimiento del demandado total o parcialmente de las obligaciones que para él generó el pacto por cuanto en eso consiste la realización de la condición tácita; y 3), que el demandante por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención o por lo menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.*

#### **1.4.1 Del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble.**

Para el caso concreto de la promesa de compraventa de bien inmueble, la que antes de la vigencia de la ley 153 de 1887 no producía obligación alguna, se ha dispuesto que para que pueda operar con relación a la misma lo atinente a la resolución del contrato y todos sus efectos, es necesario que cumpla los requisitos establecidos en el artículo 89 de la citada ley, que subrogó el artículo 1611 del Código Civil<sup>1</sup>, que son los siguientes:

---

<sup>1</sup> Dado que la prevención establecida en su momento por el artículo 1611 del C.C. sobre que “La promesa de celebrar un contrato no produce en ningún caso obligación alguna”, fue sustituida cual se sabe por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que varió aquel criterio absoluto por el de la eficacia excepcional, en tanto sin abolir por completo aquella tendencia, conservada como principio de orientación general al disponer esa norma que “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:...”, estableció a modo de salvedad frente a aquella que la mencionada promesa sí puede ser fuente de derechos y obligaciones, en la medida en que en su celebración concurran precisamente los requisitos allí exigidos. Respecto de éstos, que conforme acaba de verse deben cumplirse entonces cabalmente para que la promesa de celebrar un contrato genere obligación entre las partes, la jurisprudencia de

- a. Que la promesa conste por escrito.
- b. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que la ley declara ineficaces por ser contrario a la ley, a las buenas costumbres, o se hallen afectados por los llamados vicios del consentimiento.
- c. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
- d. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

### **1.5 Análisis del asunto objeto de decisión.**

De conformidad con lo antes expresado, se impone entonces el análisis en primer lugar, sobre la validez o invalidez del documento contentivo del contrato de promesa de venta que se desea resolver, toda vez que es este la fuente de las obligaciones que el demandante cita como incumplidas por el demandado, y además, porque según palabras de la Corte Suprema de Justicia, *"en los procesos en los cuales se busca la resolución de un contrato, el punto atinente a la validez o invalidez de éstas, es materia que queda incluida dentro del thema decidendum, así tal aspecto no se haya alegado expresamente por el demandado en la contestación de la demanda"* (sentencia de Enero 27 de 1981).

En lo que tiene que ver con los requisitos señalados en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, hay que decir que los mismos aparecen acreditados toda vez que la promesa materia de este proceso se encuentra consignada en el documento que obra a folios 63 a 67 del expediente, el cual no fue tachado de falso ni desconocido por el demandado, encontrándose debidamente suscrito por las partes. Además; los prometedores son personas hábiles para contratar y obligarse, y la manifestación de voluntad plasmada en la referida promesa, se debe entender exenta de los vicios del consentimiento (error, fuerza o dolo), ya que no obra prueba que indique lo contrario, e igualmente, al tratarse de la venta de un bien inmueble no es contrario a la ley ni a las buenas costumbres. Así mismo; se determinó en debida forma, la época en que se perfeccionaría el contrato prometido así como también la entrega del inmueble objeto del mismo, pactándose que sería el 15 de abril de 2015 a las 3:00 p.m., en la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, por último, se plasmó en el documento contentivo de la promesa, todos los elementos esenciales de esta clase

---

*esta Sala ha dicho reiteradamente que hicieron de la mencionada convención un contrato solemne porque sin su concurrencia no se da su perfeccionamiento y validez; esto es, que los señalados requisitos "que condicionan la promesa como fuente creadora de vínculos jurídicos, son condiciones unidas a la existencia misma del contrato y no simplemente condiciones ad probationem"* (Cas. 30 Julio de 1941, G.J. LII, Pág. 24; y 16 abril de 1953, G.J. LXXIV, pág. 671)

de contratos a saber: (i) se identificó tanto a comprador como al vendedor; (ii) el precio pactado al igual que su forma de pago se encuentran debidamente determinados; (iii) el inmueble materia del contrato se especificó de tal forma, que es imposible que se confunda con otro, cumpliéndose así cabalmente los requisitos exigidos por la citada norma.

Ahora, la resolución de un contrato no opera automáticamente en todos los casos en que se aduzca que existió el incumplimiento del mismo, ya que para ello deben configurarse como antes se anotó, lo siguientes presupuestos:

**1.- La existencia de un contrato bilateral válido.** Esto es, que quienes lo suscriban sean legalmente capaces, que su consentimiento no adolezca de vicios, que la transacción recaiga sobre objeto lícito, y que tenga una causa lícita. En el caso que nos ocupa, bien se ve que existe un contrato bilateral válido, toda vez que por tratarse de una promesa de compraventa de bien inmueble, se cumplió con las exigencias contenidas en el artículo 89 de la ley 153 de 1887.

**2.- Incumplimiento del demandado, total o parcialmente, de las obligaciones que para él generó el pacto y 3.- Que la parte demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención o cuando menos se haya allanado a cumplirla en la forma y tiempo debidos.** Sabido es que al celebrarse un contrato de carácter bilateral, nacen para las partes, obligaciones recíprocas, las que serán cumplidas según el acuerdo de voluntades, de tal forma que se puede pactar validamente que esas obligaciones se cumplan simultáneamente, o, que sean ejecutadas en forma sucesiva; ambos contratantes se convierten en acreedores y deudores del otro, lo que hace que no estén en la obligación de cumplir lo pactado mientras la otra parte no cumpla o se allane a cumplir lo que le correspondía según lo convenido.

En la promesa objeto de este proceso, se acordó que el prometiende vendedor haría entrega al promitente comprador del inmueble a la firma de la misma, esto es el 12 de octubre de 2012 (cláusula Octava) dejando además pago los servicios de administración, servicios públicos, parabólica y de impuestos hasta el 15 de octubre de 2015 (cláusula Séptima). Por su parte, el comprador pagaría el precio acordado en un plazo no mayor a 30 meses (hasta el 15 de abril de 2015) con un primer reconocimiento de intereses por 15 días del 16 al 31 de octubre de 2012 por valor de \$ 1.394.250.00 y posteriormente a partir del 1° de noviembre de 2012, de manera sucesiva hasta la cancelación total del valor de la venta del inmueble que sería el 15 de abril de 2015 (Cláusula Sexta), fecha en la que suscribiría la escritura de venta a las 3:00 de la tarde en la Notaría Cuarta de Cali (clausula Decima).

Obsérvese como, según las cláusulas del contrato que se pretende resolver, las obligaciones que nacieron para cada una de las partes debían cumplirse de manera sucesiva, —en orden cronológico— y también de manera simultánea.

En efecto, la parte demandante debía hacer la entrega del bien inmueble, de lo que no hay duda alguna (cláusula Décima), pues no obstante aparecer consignado en el contrato, el administrador del edificio da plena fe de ello al requerir al demandante para que aclarar sobre la propiedad del inmueble prometido a fin de hacer la entrega de los recibos de pago de la administración que el demandante efectuaba. También acreditó fehacientemente que compareció a la Notaría acordada con el fin de cumplir la obligación que para el demandante como vendedor generó la promesa en referencia, dando fe de ello los testimonios de los señores LUIS FELIPE FAJARDO HURTADO y JORGE ELIECER GÓMEZ ARAMBURO, quienes expresaron de manera clara y responsiva que el demandante se hizo presente en la Notaría Cuarta del Circulo de Cali en las horas de la tarde, concretamente a las 3:00 p.m., tal como se había pactado.

Cabe anotar que para acreditar dicha circunstancia, no se requiere aportar una certificación expedida en tal sentido por el notario, pues la jurisprudencia ha señalado que existe total libertad probatoria para demostrar ese hecho. Al respecto, la Corte Suprema ha dicho lo siguiente:

*«3. el precepto en mención no constituye una excepción a la libertad probatoria que impera en la actual legislación, toda vez que no implica la imposición de una prueba única y por tanto excluyente para demostrar el hecho relacionado con la comparecencia de los contratantes a efectos de otorgar una escritura prometida, sino que al ser meramente reglamentario de la función testimonial del notario, deja incólume la posibilidad de que el hecho de la comparecencia pueda demostrarse por cualquiera de los medios probatorios de que trata el artículo 175 ibídem. En verdad, tal reglamentación armoniza con lo dispuesto en el artículo 262 del Código de Procedimiento Civil donde se le otorga a ciertas certificaciones, entre ellas las que expidan los notarios, «en los casos expresamente autorizados por la ley», el carácter de documentos públicos, constituyendo entonces la norma atrás comentada apenas la autorización legal dada a ese funcionario para certificar sobre la comparecencia de los prometientes contratantes a su despacho, pero sin determinar de ningún modo que ese sea el único medio de prueba para verificar ese hecho, y sin excluir otras posibilidades probatorias; desde luego que debe reconocer la Corte que por las características que ofrece la prueba notarial, sigue siendo ella la ideal para verificar el hecho en cuestión, en tanto que, amén de segura, deja establecida a ciencia cierta lo relacionado con la comparecencia de los contratantes para otorgar la escritura pública. 5. En consecuencia, sin*

*desconocerse la fuerza probatoria que tal certificación arroja, debe decirse que siendo factible legalmente acudir a la prueba testimonial para efectos de demostrar el hecho de la comparecencia al despacho notarial escogido por los contratantes con el fin de otorgar la escritura prometida, como acá ocurrió, queda sin piso el error de derecho que se endilga a la sentencia impugnada".* (C. S. J., sentencia del 19 de noviembre de 2001. Magistrado ponente: Silvio Fernando Trejos Bueno).

Ahora, con relación a las obligaciones del demandado, solo aparece acreditada la cancelación de pagos por valor de \$26.150.000, según lo confesó la parte actora en el interrogatorio que se le practicó, aunque no en la forma debida, esto es, como se había acordado en la promesa. Tomando en cuenta ello, he aquí las graves consecuencias de no hacer uso de los medios de defensa que confiere la ley a quien en un momento dado se halle involucrado en una controversia de carácter judicial y además, no asiste a la audiencia inicial, toda vez que la no comparecencia a ella y el no contestar la demanda, en atención a la sanción procesal a que se hace acreedora la parte que no asiste y no presenta prueba sumaria de su imposibilidad de acudir a la misma, es el declarar ciertos los hechos susceptibles de confesión (art. 205 del C. G. del P.) los cuales son todos aquellos que no requieren para demostrarlos actos solemnes, eximiendo a la parte demandante de probar lo afirmado en los hechos narrados en el libelo introductorio.

Si como se dijo, el contrato de promesa de compraventa que se estudia, generó para las partes obligaciones de cumplimiento sucesivo, en orden cronológico y, además, recíprocas para ser cumplidas de manera simultáneas —como era suscribir la escritura de venta prometida— y, siendo analizadas conforme a lo expuesto por la Doctrina en donde "*el criterio cronológico al que ya hicimos referencia (el incumplimiento anterior es el que dará lugar a la resolución), además del causal (dará lugar a la resolución el incumplimiento que sea causa del otro y el de proporcionalidad (dará lugar a la resolución el incumplimiento con mayor incidencia en la economía del contrato)*"<sup>2</sup> se tiene que el aquí dicho demandado al no demostrar que cumplió o se allanó a cumplir con las obligaciones a su cargo de pagar el precio a partir de los diez días siguientes al 12 de octubre de 2012 en forma oportuna, así como los impuestos del inmueble, conlleva a que se deba declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes de este proceso el día 15 de octubre de 2012, pues se cumple con los requisitos del artículo 1546 del Código Civil para su viabilidad, esto es: la existencia y validez de la promesa de compraventa, el incumplimiento parcial del demandado por no haber pagado el precio del inmueble al vencimiento del plazo convenido y la observancia

---

<sup>2</sup> CLEMENTE MEORO, Mario E. La facultad de resolver los contratos por incumplimiento. Tirant lo blanch Valencia, 1998, pág. 179.

de la parte demandante para satisfacer o estar presta a atender las prestaciones a su cargo, en la forma y tiempo acordados en la referida promesa de contrato de compraventa.

### **1.5.1 De las restituciones mutuas.**

En este punto, debe el despacho pronunciarse sobre las obligaciones restitutorias e indemnizaciones a que hubiere lugar, conforme lo previsto en el artículo 1544 del Código Civil, en armonía con lo dispuesto en los artículos 1930 y 1932 *ídem* y acatando la doctrina de la Corte Suprema Justicia fijada en la Sentencia 095 de 2000 cuando dijo que "*«sea esta la oportunidad para dejar sentada como doctrina oficial de la Corte Suprema de Justicia, la que en esta sentencia se propone, acogiendo en todo caso, la posición asumida en la sentencia de 15 de junio de 1993, porque como ya quedó explicado, además de la justicia que impera en el artículo 1932 del Código Civil, éste definitivamente comprende por virtud de la labor hermenéutica antes comentada, el caso del contrato de promesa de compraventa declarado resuelto por el no pago del precio de la compraventa, pactado anticipadamente»*.(subraya el Despacho) por lo que para efectos de la restitución de los frutos correspondientes, se deberá tener en cuenta la parte del precio pagado.

Declarada la resolución del contrato, como efecto de ello, se debe poner a las partes en el estado en que se encontraban antes de su celebración *«lo cual significa que cada uno de los contratantes deberá restituir lo que hubiese dado o recibido en razón de las obligaciones pactadas»*, disponiendo la Corte Suprema que *“los demandados deben restituir al actor el inmueble prometido en venta, junto con los frutos civiles y naturales producidos o que dicho bien pudo producir, al paso que este último debe devolver a aquellos la parte del precio y los intereses pagados”* (G. J. No. 2470, págs. 961 y ss.) aunque dicha devolución al comprador incumplido deberá hacerse *«en su valor histórico o nominal, esto es, sin reajuste, debido a que , al serle imputable el incumplimiento contractual que propició la resolución del contrato, no puede beneficiarse de él, porque de ser así, además de prohijarse el incumplimiento contractual, se atentaría contra los principios de justicia y equidad, razón por la cual, la doctrina de la Corporación ha sido constante en señalar, que el contratante incumplido debe soportar "... los efectos dañosos de la inflación..." y que en la misma eventualidad , tampoco hay lugar a reconocer.." deudas por intereses de origen legal»* (Cas. Civil. junio de 1993 (G.J. T. CCXXXIV, pág. 453)".

Así entonces, y basados en las pretensiones de la demanda, se tiene que la parte demandante solicita se le restituya el apartamento y el parqueadero objeto de promesa de compraventa, lo cual debe incluir, así no se haya solicitado en la demanda , los frutos civiles y naturales producidos por el bien objeto de la promesa de contrato, tanto los dejados de percibir, como los que hubiera podido producir



durante todo el tiempo que estuvo en poder del demandado, esto es desde el 12 de octubre de 2012, en aplicación del artículo 1932 del C.C. ya que según Jurisprudencia «*el aludido artículo 1932 consagra una regla especial respecto a la restitución de frutos como consecuencia de la resolución judicial por incumplimiento del comprador en el pago del precio, pues difiere de la indemnización de perjuicios de los artículos 1546 y 1930 del Código Civil, y de la regulación general de los artículos 764, 768 y 769 del Código Civil, fundándose en el "efecto retroactivo de la resolución" de ahí que se deban desde su percepción (Sent. 21 de marzo de 1995, exp. 3328)*». Así mismo, se pide que se condene al demandado, señor EDUARDO ALBERTO RUMBO VEGA, a pagar la cláusula penal por la suma de DIECISÉIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$16.500.000.00) lo cual procede por tratarse de una obligación que se constituye al margen del cumplimiento de la obligación principal.

En relación con los frutos que pudo producir el inmueble, el juzgado, con base en lo preceptuado en el art. 18 de la ley 820 de 2003, norma aplicable a efectos de verificar el valor de los mismos, tomará el valor de compra del inmueble, esto es, la suma de \$165.000.000.00 para el año 2012, que por el 0.5% que se considera como una justa retribución como canon de arrendamiento, arroja el valor de \$825.000.00 mensual. Veamos.

Valor del inmueble: \$165.000.000.00

Año	IPC	Valor Canon	Incremento	Canon + incremento	# días	Total
2012	2,44%	\$ 825.000	\$ 20.130	\$ 845.130	80	\$ 2.253.680
2013	1,94%	\$ 845.130	\$ 16.396	\$ 861.526	360	\$ 10.338.306
2014	3,66%	\$ 861.526	\$ 31.532	\$ 893.057	360	\$ 10.716.688
2015	6,77%	\$ 893.057	\$ 60.460	\$ 953.517	360	\$ 11.442.208
2016	5,75%	\$ 953.517	\$ 54.827	\$ 1.008.345	360	\$ 12.100.135
2017	4,09%	\$ 1.008.345	\$ 41.241	\$ 1.049.586	360	\$ 12.595.031
2018		\$ 1.049.586	\$ -	\$ 1.049.586	151	\$ 5.282.916

**Total \$64.728.96**

A dicho valor se le suma la cantidad de \$71.371.848.00, que corresponden a la liquidación de los cánones causados entre junio de 2018 hasta enero de 2024.

Teniendo en cuenta lo anterior, el valor total de los frutos que hubiera podido producir el inmueble al demandante durante el tiempo que ha estado en poder del demandado sería de **\$ 136.100.812.00**. Sin embargo, como se reconoció el pago de una parte del precio, convenido, la restitución de los frutos deberá ser proporcional a la parte del precio no pagada por el promitente comprador, tal como lo establece el art. 1932 del C. Civil, lo que significa que debe ser reconocida en un 84,15 % de la suma indicada, es decir, por un valor de **\$114.528.833.00**. Ello, luego de establecer que el valor pagado de \$26.150.000 sobre el valor del negocio (\$165.000.000) a 15,85 %.

Como el comprador tiene derecho a que la parte vendedora le restituya los valores pagados con ocasión del contrato resuelto, aunque sin reajuste, conforme la sentencia atrás reseñada (Cas. Civil. junio de 1993 (G.J. T. CCXXXIV, pág. 453), los \$26.150.000.00 reconocidos como precio pagado por el demandado, se deben descontar de la suma de \$114.528.833.00, que corresponde a la liquidación de los frutos, a manera de compensación, de acuerdo a lo señalado en el art. 1714 del C.C., quedando la cantidad de \$88.378.833.00 como valor a reconocer al demandante por ese concepto.

Ahora, en lo referente a las mejoras que se hubieran realizado en el inmueble objeto de la promesa de contrato, debe decirse que además de no haberse acreditado la existencia ni el monto de las mismas ante el silencio guardado por el demandado, se estipuló en la cláusula octava que ante el incumplimiento de aquel, no tendría ningún derecho sobre las mismas, por lo que teniendo en cuenta tales circunstancias, no hay lugar a su reconocimiento.

En relación con los perjuicios solicitados, estos se clasifican en patrimoniales o extramatrimoniales. Entre los primeros tenemos el daño emergente y el lucro cesante. Sobre el **daño emergente** tiene dicha la doctrina que el mismo se causa «cuando un bien económico (dinero, cosas, servicios) salió o saldrá del patrimonio de la víctima»<sup>3</sup> y el **lucro cesante** «cuando un bien económico que debía ingresar en el curso normal de los acontecimientos, no ingresó ni ingresará en el patrimonio de la víctima»<sup>4</sup>.

Así, el perjuicio reclamado se estima como un **daño emergente**, que si bien se alega por un valor de \$120.000.000 como préstamo para cubrir los gastos generados por el incumplimiento y de los cuales dice haber pagado \$33.043.877, solo se tendrá en cuenta la erogación que corresponde a los gastos demostrados en que incurrió el demandante como fueron:

	\$ 17.000.000
	\$ 1.846.000
cuotas de administración	\$ 452.000
	\$ 1.523.000
	\$ 2.978.444
servicios públicos	\$ 864.063
	\$ 210.720
Total:	<b>\$ 24.874.227</b>

Ahora, como la parte demandada no solicitó la ratificación de dichos documentos declarativos provenientes de terceros, y tampoco refutó los valores allí

<sup>3</sup> Javier Tamayo Jaramillo, Tratado de responsabilidad civil, tomo II, Editorial Legis, Bogotá D.C., 2010.

<sup>4</sup> Javier Tamayo Jaramillo, Op. Cit.

contenidos (todo por no haberse hecho parte dentro de este proceso), se reconocerá, a título de daño emergente la cantidad de **\$23.000.000.00** que corresponden a la suma reclamada en la demanda como perjuicios causados, en aplicación a lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 281 del C.G. del Proceso.

Así mismo, dicha suma no podrá ser indexada<sup>5</sup>, en atención al principio de congruencia que impide a los jueces civiles proferir fallos *ultra petita* en este tipo de pronunciamientos (art. 281 del C. G. del P.) al no haberlos pedido así la parte actora, por lo que solo se reconocerá el monto pedido en la demanda.

## 2 DECISIÓN.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE:

**PRIMERO.** DECLARAR resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito el día 15 de octubre de 2012 entre los señores GERMÁN SAÚL MORENO ARANGO como promitente vendedor y EDUARDO ALBERTO RUMBO VEGA como promitente comprador, respecto del **apartamento número 402 y el garaje No. 35** del edificio "TORRE INVERSIONES NORMANDÍA" en la carrera 2 No. 2-06 y calle 2ª No. 2-05 y 2-09 de la ciudad de Cali.

**SEGUNDO.** ORDENAR al señor EDUARDO ALBERTO RUMBO VEGA restituir al demandante GERMAN SAUL MORENO ARANGO, en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia los inmuebles identificados en la clausula primera del contrato de promesa de compraventa que se declaró resuelto en el numeral que antecede.

**TERCERO.** CONDENASE al señor EDUARDO ALBERTO RUMBO VEGA a pagar al demandante, la suma de \$88.378.833.00, por concepto de frutos civiles del inmueble, que equivalen a los cánones de arrendamiento mensuales, generados

---

<sup>5</sup> conforme al artículo 16 de la Ley 446/98 y retomando conceptos desde tiempo atrás, expresados por la Honorable Corte Suprema de Justicia, en Sentencia de Marzo 30 /84, este criterio para hacer la corrección de la moneda, lo siguiente : “ ...Partiendo del postulado legal de que el pago para que extinga la obligación debe ser completo, no se da tal fenómeno, especialmente de deudores morosos de obligaciones de dinero, cuando éstos pagan con moneda desvalorizada, o sea, sin la consiguiente corrección monetaria, pues en tal evento se trata de un pago ilusorio e incompleto, como acertadamente lo sostiene la doctrina y la jurisprudencia, no sólo nacional o foránea, la cual insiste en que si la obligación no es pagada oportunamente, se impone reajustarla, para representar el valor adeudado, porque es la única forma de cumplir con la integridad del pago...”.

desde el 12 de octubre de 2012 hasta la fecha y los que se causen hasta que se haga efectiva la entrega del referido inmueble.

**CUARTO.** CONDENAR al señor EDUARDO ALBERTO RUMBO VEGA a pagar a favor del señor GERMÁN SAÚL MORENO ARANGO, la suma de \$16.500.000.00, por concepto de la cláusula penal pactada en el contrato de promesa de venta objeto de este proceso.

**QUINTO.** CONDENAR al señor EDUARDO ALBERTO RUMBO VEGA, a pagar a favor del señor GERMÁN SAÚL MORENO ARANGO, la suma de \$23.000.000.00, por concepto de daño emergente.

**SEXTO.** Todos los montos anteriores deberán cancelarse en el término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, de lo contrario generarán intereses a la tasa del 6% anual.

**SÉPTIMO.** CONDENAR en costas al demandado, para lo cual se fija la suma de \$8.000.000.00 por concepto de agencias en derecho.

**NOTIFIQUESE**

El Juez,



**RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO**

JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

EN ESTADO Nro. **16** DE HOY **01 FEBRERO 2024**  
NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE  
ANTECEDE.

**LINDA XIOMARA BARON ROJAS**  
Secretaria