

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**Medellín, agosto cuatro de dos mil veinte**

Proceso	Verbal-Resolución de contrato-
Demandante	Nelly Londoño de Patiño
Demandados	Yolanda Vásquez Zapata y Paola González Vásquez.
Radicado	050014003 011 2018 00215 01
Sentencia No.	Deniega apelación y confirma. Aplicación del decreto 806 de 2020, artículo 14, y Acuerdo 11567 de 2020 en trámite de apelación de sentencia de segunda instancia.

Conforme a los artículos 327 y 328 del C.G.P.; y las especiales disposiciones del Decreto 806 de junio de 2020, que ordena la emisión de esta providencia por escrito, procede el despacho a proferir la decisión de segunda instancia de la referencia, acorde con los motivos de la apelación, así:

Sea lo primero dejar establecido que no existen causales de nulidad o de sentencia inhibitoria; lo que, aunado al cumplimiento de los presupuestos procesales previos de jurisdicción y competencia, capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, permite la emisión de esta sentencia de fondo, así:

SINTESIS DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Fue proferida en mayo 21 de 2019, y allí, luego de memorar la demanda, se acotó que la señora YOLANDA AIDE VÁSQUEZ contestó extemporáneamente, mientras que la codemandada PAOLA ANDREA GONZÁLEZ VÁSQUEZ no contestó el libelo. Coligió la juez A-Quo que estaban estructurados los denominados presupuestos procesales previos, sin causales de nulidad. Acto seguido anotó que en este caso se estructuraban la COSA JUZGADA; y la FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA así: respecto de la señora PAOLA ANDREA GONZÁLEZ VELÁSQUEZ, por no haber sido parte contratante en el contrato de promesa de compraventa objeto de la litis, y de la señora YOLANDA AIDE VÁSQUEZ ZAPATA frente al contrato de compraventa,

C

citando en su apoyo el artículo 1546 del código civil, y la sentencia SC1182-2016 de la H. Corte Suprema de Justicia, la cual se transcribe parcialmente, en lo pertinente; reiterando la juez de primer grado que en tal escenario, la acción sólo podía promoverse por quien o quienes hubieren sido parte en el contrato de promesa del cual se pide la resolución; esto es el celebrado en enero 30 de 2015 entre la demandante NELLY LONDOÑO DE PATIÑO y YOLANDA AIDE VÁSQUEZ, de quien se dice es incumplida al no pagar completamente el precio acordado.

La juez A-Quo se encargó de diferenciar el contrato prometido-contrato de promesa- con el cumplido- contrato de compraventa-; donde actuaron personas distintas, actores distintos, esto es, en el primero la señora NELLY LONDOÑO DE PATIÑO como promitente vendedora y la señora YOLANDA AIDE VÁSQUEZ como promitente compradora, mientras que en el segundo actuó la señora NELLY como vendedora y la señora PAOLA ANDREA GONZÁLEZ como compradora; acudiendo para ello a la parte inicial del contrato de promesa donde no figura como parte la señora PAOLA; (minutos 11 yss del audio-sentencia).

Luego dijo que aunque se considera que YOLANDA AIDE VÁSQUEZ tiene legitimación por pasiva como obligada en el contrato de promesa-no en el de compraventa-, las pretensiones no están llamadas a prosperar, dado que el asunto fue conciliado ante la Inspección 10B del municipio de Medellín en marzo 03 de 2015, según se ve en tal acta pertinente, sin que ante el incumplimiento de lo conciliado se pueda acudir a la vía ordinaria alegando que no se ha renunciado a dicha acción prevista en el artículo 1546 del código civil.

Igualmente, y a tono con lo expuesto, encontró estructurada la COSA JUZGADA, como se dijo, pues entre las partes se había celebrado una AUDIENCIA DE CONCILIACION EN EQUIDAD, en los términos del artículo 91 del decreto 1818 de 1998, el artículo 82 de la ley 23 de 1991, y el artículo 87 de la misma ley, modificado por el artículo 109 de la ley 446 de 1998, en concordancia con el artículo 3 de la ley 640 de 2001; de los cuales dedujo que las conciliaciones celebradas ante los conciliadores en equidad tenía efectos de cosa juzgada. Así, analizó si había identidad de objeto, de causa, e identidad de partes,

C

como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia, para lo cual acudió a la sentencia de octubre de 1938, citando apartes del pronunciamiento judicial que señala parámetros para desentrañar la identidad de objetos, para concluir que efectivamente así sucedía, pues *"...la conciliación surgió con ocasión de la celebración de una promesa de compraventa sobre el inmueble ubicado en la dirección carrera 69 No. 73.23, en el que se indicó que la demandada la señora YOLANDA AIDE VÁSQUEZ ZAPATA incumplió con el contrato en cuanto a la construcción de unas escaleras en el inmueble y en la no cancelación del saldo insoluto del valor pactado en la compraventa-*, anotándose allí que *"aún está adeudando \$5.500.000. y mis representados necesitan su dinero, y en la promesa aparece una cláusula penal de 10.000.000. a quien incumpla el papel de compraventa habla muy claro la forma de pago" ..."* (suspensivos de este juzgado); destacando que la demandante había actuado allí por medio de abogado- Concluyó en que se había conciliado el asunto de tal forma, que hasta se había renunciado a la cláusula penal.

Agregó que aparte de la anterior identidad jurídica de las partes, también se presentaba tal fenómeno en la causa y objeto, que no era otro que la resolución del contrato de promesa de compraventa ya mencionado, por no pago total del precio, idéntico a lo que se reclama en este proceso.

La A-quo declaró entonces estructuradas la cosa juzgada *"sobre la promesa de compraventa y sólo respecto a la demandada YOLANDA AIDE VÁSQUEZ ZAPATA"*; la falta de legitimación por pasiva de la señora PAOLA ANDREA GONZÁLEZ VÁSQUEZ respecto del contrato de promesa de compraventa y de la señora YOLANDA AIDE VÁSQUEZ respecto del contrato de compraventa; DENEGANDO LA TOTALIDAD DE LAS PRETENSIONES, condenó en costas a la parte demandante, fijando como agencias en derecho la suma \$4.000.000.00; e impuso multa a la señora PAOLA ANDREA GONZÁLEZ VÁSQUEZ, por su inasistencia injustificada a la audiencia inicial.

C

Del incumplimiento del contrato de compraventa, y la legitimación en la causa por pasiva de la señora PAOLA ANDREA GONZÁLEZ VÁSQUEZ, quien figura como compradora (y no YOLANDA AIDE VASQUEZ), aludió a los anteriores razonamientos fácticos; para colegir la falta de legitimación en la causa por pasiva de la señora YOLANDA AIDE VÁSQUEZ ZAPATA, como compradora. Anotó que sí había legitimación en la causa por pasiva de PAOLA ANDREA respecto del contrato de compraventa-no en el de promesa- y seguidamente entró a analizar si la parte demandante había probado el incumplimiento contractual de esta parte, en los términos del artículo 167 del C.G.P; lo que a su juicio no ocurre, pues en el contrato de compraventa se dejó consignado que se había pagado el precio, sin que obrasen elementos de juicio en contrario; y sin que se pudiera endilgar la obligación de pago de la promesa a la señora PAOLA ANDREA. Agregó que pese a la presunción de ser ciertos los hechos de la demanda, por no haber contestado la misma, la prueba documental obrante en el proceso no permitía llegar a tal conclusión de no pago, como lo dijo la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 2017, que recuerda que solo se trata de una presunción, ficta o presunta, que admite prueba en contrario.

LA APELACION FORMULADA POR EL SEÑOR APODERADO DE LAPARTE DEMANDANTE

Inicialmente formuló sus reparos concretos y generales: min 38 y ss del audio de sentencia.

Anuncia un "prejuzgamiento", pues, dice, la sentencia emitida es la misma sentencia que anteriormente se profirió por escrito y que fuera anulada en segunda instancia. Seguidamente anota que reitera los reparos y reproches que ante aquella decisión presentó.

Alega que el A-Quo yerra al decir que los contratos de promesa de compraventa y compraventa son totalmente disímiles, pues van en conexión, al punto que, si la promesa es nula, no podrá haber o cumplirse el contrato prometido, existiendo vía de hecho en la A-Quo por falta de motivación.

C

Alega, en sus reparos concretos, que la juez A-Quo violó el debido proceso, pues no dio aplicación a las consecuencias o sanciones procesales para quien no contesta la demanda-confesión- artículos 97 del C.G.P., y 372 numeral 4º del mismo estatuto; y recuerda cómo al fijar el litigio se dejó plasmado que el precio no se había pagado. “independientemente si es AIDE o es PAOLA, el precio no se pagó”

También se dijo que la señora YOLANDA AIDE había confesado en su interrogatorio que PAOLA había suscrito la escritura de compraventa porque ella se encontraba en un proceso de divorcio, lo que es dolo, y de este nadie puede sacar provecho.

Insiste en los anteriores argumentos frente a la sentencia de noviembre 14, alegando defectos fácticos probatorios respecto del acta de conciliación, pues el objeto era distinto; y si bien se renunció la cláusula penal, allí no quedó plasmado o conciliado que se renunciaba a la acción de resolución contractual prevista en el artículo 1546 del código civil.

Enfatiza en que lo probado, da a entender que PAOLA ANDREA no participó realmente en el contrato de compraventa, lo que generaría la nulidad absoluta de dicho contrato; declarable de oficio, “*por falta de consentimiento*”; como lo dijo incluso la demandada YOLANDA, quien le pidió a PAOLA ANDREA que así lo hiciera “*para defraudar una sociedad conyugal*” (sic); y anota que también se pudo presentar la inexistencia de dicho contrato.

En la sustentación del recurso vía correo electrónico de julio 10 de 2020, conforme a las previsiones especiales del decreto 806 de 2020, el apelante retomó lo dicho en la pasada ocasión cuando se emitió la sentencia por escrito; y ahora en los reparos concretos. Dijo, tras reseñar las razones de la sentencia, que la misma no tiene motivación y se constituye en vía de hecho, y pone de presente cómo se da una contradicción en lo que a falta de legitimación por pasiva se refiere, pues en la sentencia, inicialmente se dijo que se cumplía o satisfacía tal presupuesto material, concretamente por cuanto la codemandada PAOLA ANDREA GONZÁLEZ VASQUEZ había suscrito la escritura pública de compraventa 637 del 03 de marzo de 2015 que consolidó la

C

promesa de compraventa, pero ahora decide la A-Quo que no existe tal legitimación; olvidando la juez de primera instancia que también se había pedido la resolución de ese contrato de compraventa donde aparecía como compradora la señora PAOLA ANDREA GONZÁLEZ VÁSQUEZ.

Respecto de la decisión de declarar la existencia de COSA JUZGADA, alega que existe una indebida valoración probatoria respecto de la conciliación en equidad de abril 21 de 2016, pues allí *"nunca se pretendió ni fue objeto de discusión alguna la resolución del contrato como erróneamente lo percibiera la juez y lo afirmara en su sentencia, allí simplemente la demandante procuró buscar pacíficamente que las demandadas le pagaran el saldo restante dela compraventa, lo cual nunca ocurrió"*, por lo que no existe identidad de objeto.

Pide entonces que se revoque la sentencia de primer grado.

EL NO APELANTE se pronunció para solicitar que se desestimara la apelación, pues a su juicio, los reproches de la apelación no estaban llamados a prosperar, resaltando primeramente la falta de legitimación en la causa por pasiva de la señora PAOLA ANDREA GONZÁLEZ VÁSQUEZ, aludiendo en su exposición a los criterios doctrinales de la Dra. Beatriz Quintero en su libro TEORIA GENERAL DEL PROCESO, 2000 donde expone en su página 371 que: "nadie puede, en nombre propio, pretender o ser demandado a contradecir en proceso, resistir a una pretensión, sino por una relación, de la cual se atribuya o se le atribuya a él la subjetividad activa o pasiva", anotando el no recurrente que "...no hay ninguna relación o vínculo que la ate al contrato mencionado, pues dicho contrato de compraventa de calenda 30 de enero de 2015 no fue suscrito por la señora GONZALEZ VASQUEZ,". Agrega que no se puede desconocer la conciliación llevada a cabo en la celebrado en la Inspección 10B en el PACE – PUNTO DE CONCILIACION EN EQUIDAD, el día 21 de abril de 2016, entre la Señora YOLANDA AIDE VASQUEZ ZAPATA y la demandante, quien actuó a través de apoderado, y alega que la obligación primigenia fue "mutada" (sic) " a un acuerdo conciliatorio plasmado en el acta de conciliación en cuestión y en (7) siete numerales de la misma y que obra copia en la foliatura de la carpeta en el despacho" (sic), enfatizando en la validez de lo acordado y del acta de conciliación,

C

en los términos de los artículos 66 y 109 de la Ley 446 de 1998., y lo dicho por la Corte Constitucional en las sentencias C902 de 2008, C-893 de agosto 23 de 2001, respecto del carácter de cosa juzgada de la conciliación.

Destaca que la providencia cuestionada no es vía de hecho; y agrega que lo relacionado con el dolo para defraudar una sociedad conyugal, su sociedad, es asunto que no es objeto del litigio

Advierte que este despacho solicitó mediante oficio No. 1706 del 18 de noviembre de 2019, copias auténticas del escrito de solicitud de conciliación, lo que se allegó el 26 de noviembre de 2019 a la Inspección de Policía 10B, específicamente al Centro de Conciliación en Equidad la solicitud elevada por el H. Despacho, la cual fue recibida por el señor Conciliador NOLBERTO CASTAÑO, y éste procedió a radicarla el 18 de diciembre de 2019, dando cumplimiento a lo solicitado por el despacho, y resalta que de acuerdo al artículo 89 de la Ley 23 de 1991, la copia del acta conciliatoria se presume auténtica, como lo establecen también los artículos 244 y ss del CGP.

PROBLEMA JURIDICO.

Como se advierte, el problema jurídico radica en establecer si en este caso se estructura la COSA JUZGADA y la FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA, como lo dispuso la juez de primera instancia, o si, como lo alega el apelante, tales fenómenos no se han presentado, y se estructuran las vías de hecho, según lo expuesto en el recurso de apelación.

Para ese resolver dicho problema, dígase preliminarmente que no le asiste razón al recurrente cuando alega un prejuzgamiento, derivado del hecho que se ha proferido una sentencia similar a la que se había producido antes por escrito; pues si bien es cierto que los dos pronunciamientos son similares, ello, por sí solo, no es prejuzgamiento y solo indica que el A-quo se mantiene en sus razonamientos y juicios probatorios para decidir. Ahora, en lo que concierne a la cosa juzgada, resulta esencial examinar la citada acta de conciliación del Centro de Conciliación en Equidad de la Inspección 10B de Medellín, para confrontarla con la demanda y establecer si se da o no la identidad de

C

partes o sujetos, de objeto y causa como elementos esenciales de la cosa juzgada, prevista en el artículo 303 del CGP, y en las normas citadas por el A-quo, siguiendo los parámetros que para el efecto ha señalado la H.C.S. de Justicia en la Sentencia [STC18789-2017, de 14/11/2017](#), M.P. Luis Armando Tolosa Villabona: (...)

"PRINCIPIO DE COSA JUZGADA - Elementos - Identidad en el objeto de la demanda: concepto de objeto y clases de objeto

PRINCIPIO DE COSA JUZGADA - Elementos - Identidad en el objeto de la demanda: configuración

Tesis:

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

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

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

(Suspensivos del juzgado).

(...)

"Tesis:

«Por causa, de antaño tiene decantado la Corporación, debe entenderse el hecho jurídico que sirve de fundamento a las súplicas, vale decir, la situación que el actor hace valer en su demanda como cimiento de la acción, distinto por supuesto de ésta, porque de un solo y mismo sustrato fáctico pueden derivar varias acciones; es, igualmente, la "(...) narración del libelo, la relación del caso que ha originado los derechos y dado motivo a la reclamación en justicia".

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

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

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

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

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

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

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

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

DEL CONCRETO EXAMINADO EN ESTA SEGUNDA INSTANCIA

Un examen de la demanda permite ver que allí **las partes** son: como demandante la señora NELLY LONDOÑO DE PATIÑO y como demandadas las señoras YOLANDA AIDE VÁSQUEZ ZAPATA y PAOLA ANDREA GONZÁLEZ VÁSQUEZ.

C

En cuanto a **las pretensiones**, se busca que se declare que las demandadas incumplieron sus obligaciones contractuales de pagar la totalidad del precio de noventa y cinco millones de pesos (\$95.000.000.00) pactado en el contrato de promesa de compraventa suscrito con la demandante el día 30 de enero de 2015, con un saldo insoluto de \$4.700.000.00 (cuatro millones setecientos mil pesos), y que como consecuencia de lo anterior, se declare resuelto el mencionado contrato, suscrito entre la señora NELLY LONDOÑO DE PATIÑO y la señora YOLANDA AIDE VÁSQUEZ ZAPATA.

En la pretensión TERCERA se consignó: “consecuente con lo anterior, se declare también la resolución de la escritura pública de compraventa No. 637 suscrita el día 03 de marzo de 2015 ante la Notaría Veintiuno del Circuito (sic) Notarial de Medellín a favor de la demandada PAOLA ANDREA GONZÁLEZ VÁSQUEZ”.

Como se ve, tanto la resolución del contrato de promesa como el de compraventa, se piden con idéntico fundamento: el no pago total del precio.

También se solicitó que se autorizara a la demandante para devolver o restituir la suma de \$95.000.000.00 a las demandadas, como precio de la promesa de compraventa recibido; y a éstas, restituir el bien objeto de dicho contrato; amén de la cláusula penal por \$10.000.000.00; más la suma de \$70.500.00 mensuales, a título de perjuicios-intereses moratorios sobre el capital de \$4.700.000.00, desde el 24 de abril de 2016 hasta la ejecutoria de la sentencia de primera instancia.

Los supuestos fácticos, pueden resumirse en que entre las señoras NELLY LONDOÑO DE PATIÑO y YOLANDA AIDÉ VÁSQUEZ ZAPATA se celebró el contrato de promesa de compraventa ya descrito, con un precio de \$95.000.000.00 (noventa y cinco millones de pesos) y una cláusula penal de \$10.000.000.00 (diez millones de pesos); anotándose en el hecho cuarto que *"Dice mi representada que por voluntad de la promitente compradora, suscribió el día 03 de marzo de 2015 la correspondiente escritura pública de compraventa No. 637*

C

a favor de su hija (de la promitente compradora) PAOLA ANDREA GONZÁLEZ VÁSQUEZ ante la Notaría Veintiuno del Círculo Notarial de Medellín”.

Se narra que hubo incumplimiento de las demandadas, pues no realizaron el pago del precio pactado, quedando un saldo insoluto de \$5.500.000.00 (cinco millones quinientos mil pesos); **diferencia que se trató de solucionar “para llevar a feliz término el negocio realizado con las demandantes y obtener el pago de este saldo insoluto”**, a través de audiencia de conciliación en la Inspección 10B del Programa Nacional de Conciliación en Equidad de la Secretaría de Gobierno Municipal Justicia Comunitaria PACE- PUNTO de conciliación en equidad, y allí, la señora YOLANDA AIDE VÁSQUEZ ZAPATA se comprometió a pagar lo adeudado en varias cuotas, con un interés de 1.5% sobre lo adeudado; quedando un saldo final de \$4.700.000.00.

EL ACTA DE CONCILIACION. Al analizar el contenido de este documento, aportado con la demanda y recopilado en el trámite de segunda instancia, se observa que fue la señora NELLY LONDOÑO DE PATIÑO, a través de apoderado, quien convocó a la audiencia pertinente ante la Inspeccion10B-Boston de Medellín, y que las citadas fueron la señoras YOLANDA AIDE VÁSQUEZ ZAPATA y PAOLA ANDREA VÁSQUEZ; última que no asistió por encontrarse fuera del país (fl.14), dejando anotado en el acto que Ella no tenía que ver con el asunto (fl.14).

De los hechos, se observa que se trataron varios temas relacionados con las obligaciones de las partes de la promesa de contrato de promesa de compraventa ya mencionado, entre ellos el saldo adeudado por YOLANDA AIDE VÁSQUEZ ZAPATA Y LA CLÁUSULA PENAL DE \$10.000.000.00 (diez millones de pesos); consignando como pretensiones el que la señora YOLANDA legalizara lo concerniente a unas escaleras, autorizara la realización de unas reformas en el segundo piso, como copropietaria; y **“que la señora YOLANDA AIDE VÁSQUEZ ZAPATA se ponga al día con los**

C

porcentajes y que pague la suma total del capital adeudado por un valor de \$5-500-000-00 (cinco millones quinientos mil pesos) del valor de la negociación inicial y que no se ha cancelado.

Las partes conciliaron sus diferencias y acordaron que la señora YOLANDA AIDE VÁSQUEZ ZAPATA pagaría lo adeudado (\$5.500.000-00) en siete cuotas fijas iguales, mensuales, de \$800. 000.00 (ochocientos mil pesos), con reconocimiento de intereses "como se ha venido haciendo".

Un análisis contextualizado y confrontado del asunto, permite colegir, en cuanto a las partes, al objeto y causa, de manera objetiva, que el fin de la conciliación era tratar asuntos, diferencias originadas en el contrato de promesa de compraventa, donde fueron partes las señoras NELLY LONDOÑO DE PATIÑO y YOLANDA AIDÉ VASQUEZ ZAPATA. Véase que, aunque se citó a la señora PAOLA ANDREA GONZÁLEZ VÁSQUEZ, esta no asistió por estar fuera del país, dejándose consignado que no tenía nada que ver en el asunto. Se destaca cómo expresamente se hace alusión al saldo insoluto debido por la señora YOLANDA AIDE VÁSQUEZ ZAPATA, del capital o precio pactado por el bien inmueble objeto de la promesa; lo que permite colegir, sin mayor dificultad, que sí se estructura la cosa juzgada respecto de quienes intervinieron en esta conciliación, esto es, la señora YOLANDA AIDE VÁSQUEZ ZAPATA Y LA DEMANDANTE NELLY LONDOÑO DE PATIÑO; no así respecto de la señora PAOLA ANDREA GONZÁLEZ VÁSQUEZ, quien no hizo parte del contrato de promesa, ni asistió a la conciliación, como bien lo dijo la A-quo y quedó consignado en el numeral segundo del acta de la audiencia, en su parte resolutive.

Las alegaciones del recurrente en este sentido, de una indebida valoración probatoria del acta de conciliación y sus alcances, no son de recibo, pues, el procurar el pago de lo adeudado por la señora YOLANDA AIDE VÁSQUEZ ZAPATA tenía como fin, se dijo en los hechos de la demanda, "... llevar a feliz término el negocio realizado

C

con las demandantes y obtener el pago de este saldo insoluto”, asunto que fue tratado y conciliado en la audiencia, como obligación propia de la demandante; y siendo así, se da el efecto de cosa juzgada concluido en primera instancia.

Aunque expresamente no se dijo que se trataba de conciliar las diferencias que podrían dar pie a la resolución del contrato, como lo alega y exige el apelante, es claro que ese fue el objetivo de la audiencia, que ello quedó cobijado en la misma y conciliado por las partes. Decir que solo se buscaba el pago de lo adeudado no demerita el juicio de primera instancia, y cabe preguntarse, ¿para qué se comprometía la señora YOLANDA AIDE VÁSQUEZ ZAPATA a pagar? Y la respuesta no puede ser otra: para mantener el negocio celebrado.

Ha de acotarse que esa acta de conciliación fue aportada con la demanda, sin reparo alguno por ninguna de las partes, que ello no fue objeto de pronunciamiento específico en primera instancia y que inclusive ahora en la apelación no se formularon reproches contra la misma, por lo cual el despacho no ahondará al respecto ciñéndose a lo que fue motivo de apelación.

Estructurada la cosa juzgada entre las señoras NELLY LONDOÑO DE PATIÑO y YOLADA AIDE VÁSQUEZ ZAPATA, se hacía innecesario estudiar y decidir si tenía o no legitimación en la causa por pasiva en este campo de la promesa de contrato; juicio de la A-Quo que en todo caso está ajustado a derecho al encontrarlo satisfecho.

Ahora, en cuanto a la falta de legitimación en la causa por pasiva de la otra codemandada, es atinado el juicio de la juez A-Quo cuando concluyó que no se daba la misma respecto de la señora PAOLA ANDREA GONZÁLEZ VÁSQUEZ respecto de la pretensión de resolución del contrato de promesa de compraventa, pues, como se ha dejado explicado, Ella no fue parte en dicho contrato.

Tal presupuesto material lo halló cumplido respecto del contrato de compraventa celebrado entre la señora NELLY LONDOÑO DE PATIÑO y PAOLA ANDREA GONZÁLEZ VÁSQUEZ, derivado de ser ésta última la persona que figura como compradora del bien que se había prometido en venta y que efectivamente se vendió a través de la escritura pública

C

No. 367 de marzo 03 de 2016 de la Notaría Veintiuno del Circulo de Medellín.

Lo anteriormente expuesto deja sin piso la alegada inconsistencia de la A-quo, al haber dicho inicialmente que sí había legitimación en la causa por pasiva y luego reconocer que ello no era así, pues en la sentencia se da suficiente claridad al respecto, esto es, para deslindar tanto la legitimación en la causa por pasiva de la señora YOLANDA AIDE VÁSQUEZ ZAPATA, presente respecto de la promesa de contrato y no en el contrato de compraventa; y la de la señora PAOLA ANDREA GONZÁLEZ VÁSQUEZ, que se da respecto del contrato de compraventa y no de la promesa de contratar.

Ahora, el apelante, volviendo al tema probatorio, replica que el fallo es errado al no dar aplicación a las consecuencias procesales probatorias negativas que acarrea para esta codemandada el no haber contestado la demanda y no haber asistido al interrogatorio de parte, esto es, la presunción de que son ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

Sobre ese reproche, se advierte que la juez de primera instancia se pronunció sobre el particular, en el sentido que, si bien ello era así, no se podía olvidar que se trataba de una presunción ficta, que admitía prueba en contrario; agregando que como en la escritura pública de compraventa había quedado consignado que se había recibido el total de precio, a ello se estaba.

En efecto, en tal escritura, donde es vendedora la señora NELLY LONDOÑO y compradora la señora PAOLA ANDREA GONZÁLEZ VÁSQUEZ, así aparece consignado; lo que pone de presente la tensión probatoria existente entre la confesión ficta, derivada de la no contestación de la demanda y la fuerza probatoria de lo plasmado en un documento público; tensión que se resolvió en primera instancia en favor de lo vertido en la escritura pública.

Para definir esta tensión, pertinente resulta la siguiente cita y transcripción parcial de lo dicho por la H.C.S.J, **SALA DE CASACIÓN CIVIL, Magistrada Ponente, RUTH MARINA DÍAZ RUEDA Bogotá, D. C., veintiuno (21) de octubre de dos mil diez (2010) , en el**

C

sentido que lo consignado en la escritura publica viene dotado de la presunción de autenticidad y veracidad respecto de las partes que intervinieron en la misma, pero que no obstante, puede probarse en contrario, estando la carga de la prueba en cabeza de quien así lo alega.

DIJO LA CORTE: "(...)

"7.- Es importante precisar, como lo ha definido la jurisprudencia de la Corte y lo analizó el Tribunal, que sí es posible probar en contra de lo manifestado expresamente en una escritura pública, en cuanto que, en un contrato de compraventa, el comprador pagó el precio convenido en su totalidad y el vendedor, por consiguiente, lo recibió a satisfacción plena.

El artículo 1934 del Código Civil establece: *"Si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores"*.

Refiriéndose a la interpretación del citado precepto ha dicho la jurisprudencia de esta Corporación, en la sentencia n° 64 de 25 de abril de 2005, exp. 0989, que el *"valor real del precio es aspecto que no tiene cortapisa probatoria y puede por tanto establecerse con cualquiera de los medios legalmente admisibles, aún contra lo consignado en el instrumento público, por tratarse de un debate entre las mismas partes contratantes, ya que "...el artículo 187 ib., establece el principio de la 'persuasión racional de la prueba', sin otras restricciones que las provenientes de 'las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos'. Por manera que al juez le es permisible (...) dejar de lado lo que en el instrumento público han consignado las partes para otorgarle el mérito a medios diferentes, cualquiera sea su naturaleza, si es que estos racionalmente lo persuaden por su mayor fuerza de convicción" (CLXXXIV, pág. 46)"*.

Es claro que la limitación probatoria se presenta cuando el debate enfrenta a terceros que de buena fe adquirieron los derechos relacionados

C

con los bienes disputados. Así lo tiene definido esta Corporación, en sentencia de casación n° 036 de 15 de marzo de 2001, expediente 6142, al establecer que *"es de anotar, ante todo, que convocando el presente litigio a las partes contratantes, no existe restricción probatoria alguna para ellas frente al texto del artículo 1934 del código civil y la circunstancia de que en la respectiva escritura pública de compraventa conste haberse pagado el precio, comoquiera que la limitación contenida en dicha norma, cual lo tiene definido de antaño la jurisprudencia, está referida al accionar frente a terceros"*.

Examinado el expediente en esta segunda instancia, se tiene que el apelante no logra inclinar la balanza probatoria a su favor, no lleva al juez la certeza de que el pago que se dice recibido, realmente no se recibió, como se dijo en la escritura pública No. 367 ya mencionada; pues en contra de esta aserción, de esta expresa manifestación de la vendedora NELLY LONDOÑO DE PATIÑO, vertida en tal instrumento público, sólo obra la presunción ficta derivada de la conducta procesal de la señora PAOLA ANDREA GONZÁLEZ PATIÑO, al no contestar la demanda ni acudir a la audiencia inicial prevista en el artículo 372 del CGP; medios de convicción que surgen insuficientes para avalar las pretensiones del actor, apelante; sin dejar de anotar que inclusive en la demanda, pese a que en la pretensión tercera se pide que se declare la resolución del contrato de compraventa donde figura como compradora la señora GONZÁLEZ VELASQUEZ, en lo fáctico no se endilga a esta codemandada un incumplimiento concreto de la obligación de pagar el precio consignado en la escritura de compraventa,-que incluso es diferentes del de la promesa- pues en el hecho quinto del libelo sólo se hace referencia a que se quedó a deber parte del precio del contrato de promesa; y como se halló que la señora PAOLA ANDREA no fue parte en aquel contrato, mal podría deducirse una confesión en su contra por ese aspecto, quedándose sin aplicación la confesión ficta mencionada. En el libelo no se dice que la señora PAOLA ANDREA GONZÁLEZ VÁSQUEZ hubiere quedado debiendo total o parcialmente el precio convenido en la escritura de compraventa ya citada.

En lo concerniente al alegado "dolo" que se dice existe en la codemandada YOLANDA AIDE VÁSQUEZ ZAPATA para defraudar su

C

sociedad conyugal, dígase que ese es un aspecto alegado de manera generalizada, concluida subjetivamente por el apelante, sin que haya sido el eje central en primera instancia, ni fundamento de la decisión, sin que sea ahora la oportunidad ni la vía procesal para definir esa afirmación; como tampoco lo es para definir una eventual nulidad absoluta o inexistencia de ese contrato de compraventa “por falta de consentimiento”, dice el apelante.

En conclusión, el apelante no logra desvirtuar los fundamentos del fallo de primera instancia y en consecuencia se desestimará la apelación y se confirmará la sentencia de primer grado.

COSTAS: Se condenará en costas al apelante, en los términos de los artículos 361 y ss del C.G.P. Como agencias en derecho se fijará el equivalente a uno (01) SMLMV.

Por lo expuesto EL JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

FALLA

PRIMERO: Se desestima la apelación y se confirma en todas sus partes la sentencia de primera instancia, emitida por el Juzgado Once Civil Municipal de Oralidad en mayo 21 de 2019.

SEGUNDO: Se condena en costas al apelante. Como agencias en derecho se fija el equivalente a uno (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, en los términos del Acuerdo PSAA16-10554 de agosto 05 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

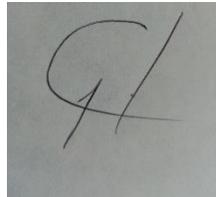
TERCERO: en firme esta decisión, devuélvase el expediente al juzgado de origen, y archívese lo actuado.

CUARTO: Esta decisión no lleva la firma física del Juez, en razón de que se profirió por fuera de la sede judicial, en atención a las restricciones de ingreso al edificio José Félix de Restrepo -Palacio de Justicia- con motivo de la emergencia sanitaria nacional derivada del Covid 19,

C

Acuerdos PCJSA20-11517, 11518, 11519, 11520, 11521, 11526 Y
11567 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

A square image containing a handwritten signature in black ink. The signature is stylized and appears to be the name 'CARLOS' followed by a surname.

CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA

JUEZ