



JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín D. E. de C., T. e I.¹, catorce de junio de dos mil veintitrés

Sentencia	General 163 especial 4
Radicado	05001-40-03-020-2021-00206-01
Proceso	Verbal R.C.
Demandante	MARIA FERNANDA ROMERO LÓPEZ
Demandado	SOCIDAD EL VALLADO S.A.S.
Tema	<i>"[E]n el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo."</i>
Decisión	Confirma sentencia apelada

I. ASUNTO A RESOLVER.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, procede el Juzgado a decidir apelación interpuesta por la sociedad EL VALLADO S.A.S. contra la sentencia de 19 de enero de 2022, complementada en julio 27 del mismo año, dictada por el Juzgado Veinte Civil Municipal de Medellín, dentro del proceso verbal de responsabilidad civil contractual de la señora MARÍA FERNANDA ROMERO LÓPEZ frente a la apelante.

II. ANTECEDENTES.

1.- Trámite de primera instancia.

1.1.- Lo pedido. Se presentó demanda para declarar incumplimiento por parte de la sociedad demandada, del contrato de transacción celebrado con la demandante en junio 19 de 2019.

Se narra que la señora María Fernanda Romero López, en calidad de **promitente compradora**, celebró el 10 de diciembre de 2018 contrato de Promesa de Compraventa con la sociedad El Vallado S.A.S., identificada con NIT 900.238.357-1, en calidad de promitente vendedora, respecto al inmueble identificado como Casa Ocho (8) B, perteneciente a Azuleda Condominio B,

¹ Acto Legislativo 01 de 2021, art. 1º. "La ciudad de Medellín se organiza como Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación."

situada en el paraje Pantanillo del municipio de Envigado, inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 001-1304322 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín -Zona Sur-. Se pactó como precio la suma de \$580.000.000

La fecha inicial para el otorgamiento de la escritura pública el 29 de febrero de 2019 a las 2:00 PM en la Notaría Quince del Círculo de Medellín.

Modificada en otro si 1 para marzo 29 de 2019

Otro si nro. 2 fija fecha para abril 29 de 2019

La demandante realizó abonos por \$85.000.000 así: \$10.000.000 en noviembre 22 y el resto en diciembre 27 de 2019

El 19 de junio de 2019 se celebró transacción sobre la promesa y los otro sí. Se reconocen allí 80.000.000 de abonos, disponiendo que esa suma responda como cláusula penal, pues la compradora no pudo sufragar el precio por dificultad económica, y se indica que *“...el vendedor le otorga la posibilidad a la compradora, que en un plazo máximo de tres (3) meses pueda presentar un comprador y, de llegar a una negociación exitosa con el mismo, la suma de dinero antes descrita será devuelta por parte del vendedor, una vez se otorgue escritura pública de compraventa, y siempre y cuando el valor del inmueble sea pagado en su totalidad al vendedor (...).”*

En cumplimiento de lo anterior se presentó como compradora del Lote 8 de Azuleda, los señores **Marta Ligia Montoya Valencia**, identificada con cédula de ciudadanía No 43.785.316 y **Jorge Iván Serna Zuluaga**, identificado con cédula de ciudadanía No 70.693.393, quienes suscribieron el 21 de junio de 2019, dos días después de haber celebrado el contrato de transacción promesa de Compraventa con la sociedad El Vallado S.A.S., fijándose el día 19 de agosto de 2019 para firma de la escritura, donde se estipuló un precio de QUINIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$580.000.000,00), pagándose (\$220.000.000,00) el 02 de julio de 2019 y (\$360.000.000,00) el 19 de agosto de 2019, en virtud a un crédito desembolsado por Bancolombia S.A.

Se aportó con la demanda certificación del Banco donde se indica que el crédito se había aportado el 21 de junio de 2019.

Ella y la comisionista GLORIA PATRICIA GONZÁLEZ RUIZ certificaron que la demandante les había presentado el negocio como intermediaria, y señalaron que la misma demandante les manifestó su urgencia en el negocio, el cual no

había podido cumplir por dificultad económica, pudiendo salvar la cláusula penal y obtener el reembolso si lograba ese contacto.

El 09 de octubre de 2019 la accionante radicó en las oficinas de la sociedad demanda escrito solicitando la devolución del dinero abonado para la compra del lote 8 de la Azuleda. A su vez, el 29 de octubre de 2019 responde la sociedad EL VALLADO S.A.S indicando que no era posible la devolución debido a los incumplimientos presentados frente a terceros al no lograrse la venta del inmueble dentro del término inicialmente estipulado.

En comunicación con la representante legal manifestó que no disponían del dinero, y que el producto de la venta se emplearía en pagar otros acreedores. Seguidamente, el 28 de octubre de 2019, en la Notaría Quince del Circulo de Medellín, se suscribió la Escritura de Compraventa No 15.553 entre la sociedad El Vallado S.A.S, en calidad de vendedora y los señores Marta Ligia Montoya Valencia y Jorge Iván Serna Zuluaga, en calidad de compradores, y en esa fecha se desembolsó el dinero faltante \$360.000.000

Pretensiones:

- 1.- Que se declare incumplimiento del contrato de transacción
- 2.- Que se condene a la demandada a pagar \$80.000.000 indexados

1.2.- Réplica. Frente a la demanda así planteada la parte demandada instauró demanda de reconvención (ver numerales 15 y 31 a 34 expediente digital primera instancia), señalando los mismos argumentos indicados al resolver derecho de petición formulado por la demandante: Que la empresa tuvo que incumplir obligaciones esperando los plazo de pago de la demandante durante tres oportunidades, y si bien la accionante consiguió un comprador, resulta que éste, a la fecha de septiembre 19 de 2019, no había sufragado la totalidad de la obligación haciendo hincapié en que fueron "*condescendiente con los intereses de la señora ROMERO LÓPEZ*" y hubo tres otro si dándole plazo de cumplimiento.

Se hace el siguiente relato cronológico:

- .- Otro si 1 el 26 de febrero de 2019
- .- Otro si 2 marzo 29 de 2019
- 29 de abril de 2019 se materializó el incumplimiento
- .- Otro sí 3 mayo 15 de 2019 donde se otorgaba plazo para el día junio 15 de 2019
- Se pactaron penalidades por incumplimiento
- .- Junio 19 de 2019 Contrato de transacción

.- Junio 21 de 2019 promesa con los nuevos compradores
.- Septiembre 19 de 2019 no se había recibido aún el dinero, por ello se constituyó el incumplimiento
.- Octubre 28 de 2019 se suscribió escritura de compraventa con los nuevos propietarios
Diciembre 16 de 2019 se recibió el último pago

Pretensiones: Que se declare incumplimiento de la demandada y que por ende se exima a la demandante de devolver los \$80.000.000 recibidos

Se alega que el término de 3 meses no era sólo para conseguir comprador, Requería también que se entregara el dinero para septiembre 19 de 2019, bien por parte de la demandada o bien por los nuevos compradores, y en ese orden, dado que el pago final se efectuó en diciembre 16 de 2019, estaba claro que ya se había configurado el incumplimiento.

La demandante considera que siempre actuó de buena fe, y no de otra forma se celebraron acuerdos pes a las dificultades para cumplir que presentaba la demanda

En relación con la cláusula penal se considera que operaba su cobro de manera automática ante el incumplimiento de la accionada

Frente a la demanda principal contestó la sociedad EL VALLADO S.A.S. (numeral 34), señalando que no se firmaron dos sino tres otro sí, siendo el último en mayo 15 de 2019, donde se fijó como última fecha de cumplimiento el día junio 15 de ese año, fecha donde tampoco se pagó el precio por parte de la demandante; aún así se dio una nueva oportunidad al firmarse la transacción, con lo cual se acreditó la buena fe con la que siempre venía actuando la parte accionada.

Se indica que Bancolombia sólo entregó una preaprobación, sin que ello implicara necesariamente desembolso.

Se recuerda que las condiciones de cumplimientos fijadas en la transacción fueron: (i) la presentación de un posible comprador, (ii) Que en tres meses se firmara escritura y (iii) que en ese mismo lapso se cubriera la totalidad de la deuda. Todo ello antes de septiembre 19 de 2019, a lo cual agregan que el contrato discutido en la demanda es sólo la transacción, nada tienen que ver los demás contratos mencionados.

1.3. Pronunciamiento sobre excepciones: Sobre las excepciones propuestas en la demanda principal comentó la parte actora (numeral 38 expediente) que no es de recibo el argumento de que la celebración de varios otros sí constituya una prueba de buena fe, y menos en la transacción donde no existe indicio de que se haya presentado una buena fe eximente de culpa; todo lo contrario: Suponer que la cláusula penal operaba automáticamente y esperar a que la parte demandante presentara la demanda para reclamar dinero y presentar reconvencción para legalizar la apropiación del dinero desvirtúa esa buena fe.

Puntualiza igualmente que un préstamo de 500 millones de pesos implica un proceso dispendioso en los bancos, siendo imposible, según costumbre mercantil, que se apruebe en sólo 3 meses, o sea en el plazo otorgado en la transacción. Acota que si la transacción exigía la realización de un negocio exitoso, evidentemente lograr que a los dos días de firmada la misma aparecieran compradores y suscribieran promesa de compraventa, y que en junio de ese año se estuvieran abonando \$220.000.000 ello constituyó un cumplimiento pleno de lo acordado.

Sobre las excepciones formuladas frente a la reconvencción EL VALLADO S.A.S. (numeral 33 expediente digital) insiste en que no se cumplieron, a septiembre 19 de 2019, las 3 condiciones para que la señora María Fernanda recibiera los \$80.000.000. Igualmente señalan que todas las prórrogas se hicieron de buena fe, confiando en el posible cumplimiento de la señora ROMERO.

En ese orden, no puede haber devolución de los \$80.000.000 que se recogen a título de pena, porque la señora Romero no cumplió las exigencias de la transacción en el término establecido.

2.- El fallo confutado.

Se indica que toda persona es libre de contratar, sin más restricciones que las impuestas por la ley, el orden público y las buenas costumbres; se cita el art. 1546 del C.C. que contempla la condición resolutoria, en caso de incumplimiento de lo pactado.

A partir de esa normativa se edifican los presupuestos para poder accionar: (i) existencia de contrato bilateral válido; (ii) incumplimiento total o parcial de las obligaciones que éste impone al demandado y (iii) Que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a cumplir con las prestaciones a cargo en la forma y tiempo debido.

De acuerdo al art. 1494 y 1502 del C.C. ninguna de las partes cuestionó la existencia ni la validez del contrato, el cual, además, se encuentra acreditado con prueba documental allegada por ambas partes.

En cuanto al incumplimiento de la parte demandada: debe acreditarse in cumplimiento, o cumplimiento tardío o defectuoso

Igualmente citando el art. 1602 del C.C. señala que los contratos son ley para las partes, y los mismos se celebran para cumplirse, y el desconocimiento o desatención de las obligaciones que de ellos se originan constituye una obligación de la ley contractual. Se cita sentencia de la Corte Suprema de Justicia SC 170 de 2018, en la cual se expresó que en los contratos no únicamente van inmersas las obligaciones, sino también los pactos que por su alcance resulten de su naturaleza, de manera particular los principios de lealtad y buena fe contractual.

Descendiendo al caso concreto, consideró la a quo que la compradora cumplió a cabalidad sus obligaciones, pues presentó una compradora del inmueble y a su vez esa compradora cubrió la totalidad de valor del bien, y aun así no le han regresado el dinero acordado, por eso la excepción de mala fe no debe prosperar.

En cuanto a la excepción de incumplimiento: La demandante cumplió con presentar a la compradora, pero el pago en el término de 3 meses no se cumplió por circunstancias ajenas a su voluntad, por demoras en el banco, pero en definitiva el precio fue recibido.

Conclusión. Dijo que se probó la existencia del contrato de promesa, que con la venia de la parte demandada se firmaron varios *otrosíes*, que fue la demandada la que sugirió celebrar la transacción, donde la obligación era encontrar una nueva compradora que cumpliera con sufragar la totalidad del pago aportado. Satisfecho lo anterior, lo que quedaba por hacer era la devolución del dinero pagado por la demandante, aspecto que no cumplió la demandada, y en ese sentido, si se reconociese lo contrario se daría pie a un enriquecimiento sin causa de la parte accionada.

Con base en lo anterior se accedió a las pretensiones declarando el incumplimiento del contrato de transacción, con la consecuente orden de devolución de los \$80.000.000 pagados por parte de la demandante, como abono al contrato de promesa inicialmente celebrado; suma que deberá ser indexada. Lo anterior más las costas.

Debe recordarse que dictado ese fallo se omitió pronunciamiento sobre la reconvencción, por lo que, llegado el expediente a éste Despacho en apelación, fue devuelto para que se decidiera lo pertinente. Así en julio 27 pasado se emitió decisión en el siguiente sentido:

Se recuerda que la sociedad EL VALLADO demandó para declarar a su vez el incumplimiento de la demandada frente a la transacción, con la declaración en el sentido de no existir deber de devolución de dineros; igualmente se indica que no hubo pronunciamiento frente a la misma.

Luego de un análisis de los presupuestos de la acción contractual similares a los ya reseñados en la acción principal, llegando a la misma conclusión en el sentido que la señora MARIA FERNANDA cumplió su parte en el contrato, y por tanto se dispuso NEGAR las pretensiones aducidas en la reconvencción, por no haberse acreditado los presupuestos de la acción de incumplimiento de la convención, conforme lo expuesto en la motiva. Las costas quedan tal cual se indicó en la sentencia principal.

3.- La alzada.

La sociedad EL VALLADO S.A.S. propuso la alzada recordando que la cláusula discutida incluía tres condiciones, de las cuales sólo se cumplió la de presentar a los compradores, pero no así la de firma de la escritura y pago del precio en el lapso de tres meses.

Reitera que ha quedado acreditada la buena fe de la sociedad vendedora, y el hecho de que se le estaban dando plazos a la demandante para que cumpliera sus obligaciones, pero el último fue incumplido, porque no se dieron las condiciones pactadas.

Complementó los reparos (Numeral 55 expediente primera instancia) reiterando los argumentos reseñados, agregando que en su concepto el Despacho no subsumió el postulado de la buena fe contractual acreditada en el proceso. Cita para el caso providencia C-1194 DE 2008 de la Corte Constitucional, para decir que se omitió recordar que la demandada le dio todas las oportunidades para cumplir, y ella aprovechando la buena fe dilató el cumplimiento, y cuando se vislumbró que no cumpliría sus prestaciones, aún se le dio una oportunidad más en la transacción, la cual también desaprovechó.

En cuanto a la aplicación de la cláusula 3ª del contrato de transacción, no puede concebirse como enriquecimiento sin causa, porque justamente el reconocimiento de la suma pactada se estableció como penalidad en caso de

incumplimiento, y así lo pactaron las partes, sin que pueda desconocerse su voluntad, teniendo en cuenta además que se trata de un contrato válidamente celebrado.

Recuerda que, sabiendo la validez del contrato, ha de acudir a la interpretación subjetiva, a la intención de las partes, y si esta no se dilucida, se aplican las reglas objetivas de los arts. 1619 a 1624 del C.C.

4.- EL TRÁMITE DE ESTA INSTANCIA

Se recuerda que el proceso había llegado inicialmente para apelación de sentencia, y tuvo que ser devuelto a primera instancia porque faltaba el pronunciamiento respecto de la reconvención.

En ese primer trámite llegó la sustentación de la apelación en los mismos términos que se acababan de esbozar

Llegado nuevamente el expediente a esta instancia, se procede entonces a decidir, previas las siguientes:

III.- CONSIDERACIONES

1.- La responsabilidad contractual.

La «*responsabilidad civil contractual*», cuyo sustento normativo general estriba en las disposiciones del Libro Cuarto del Código Civil, en el ámbito mercantil encuentra soporte en idéntico libro del Código de Comercio. En ese régimen se le define como la obligación de resarcir el daño causado al acreedor debido al incumplimiento del deudor de compromisos con origen en el contrato.

En ese contexto, ante el «*incumplimiento contractual*», el «*acreedor*» en procura de la protección del derecho lesionado, está facultado para pedir el «*cumplimiento de la obligación*», o la «*resolución del convenio*», además de manera directa o consecencial, el resarcimiento del daño irrogado por la insatisfacción total o parcial de la prestación, o por su defectuoso cumplimiento.

Sobre el particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en SC-11822-2015, Rdo. 2009-00429-01, señaló que el concepto de responsabilidad civil contractual hace referencia a «*la obligación de indemnizar al acreedor el perjuicio que le causa el incumplimiento del contrato o su cumplimiento tardío o imperfecto [art. 1.613]*», con fundamento en que si «*todo contrato legalmente*

celebrado es una ley para los contratantes [art. 1.602], justo es que quien lo viole sufra las consecuencias de su acción y repare el daño que así cause.»

Ahora, para el acogimiento de la acción es necesaria *«la demostración, en primer término, de la celebración por las partes del contrato a que se refiere la misma y, en segundo lugar, de los elementos que son propios a aquella, a saber: el incumplimiento de la convención por la persona a quien se demanda; la producción para el actor de un daño cierto y real; y, finalmente, que entre uno y otro de tales elementos medie un nexo de causalidad, es decir, que el perjuicio cuya reparación se persigue sea consecuencia directa de la conducta anti-contractual reprochada al demandado»*, como lo sostuvo la Corte Suprema de Justicia, entre otras, en SC, 9 mar. 2001, exp. n° 5659.

2.- La acción de cumplimiento forzado contractual.

Como se anticipó, el cumplimiento forzoso contractual es uno de los medios de tutela de que dispone el acreedor en las convenciones en que surgen obligaciones recíprocas a cargo de las partes, o sea, en las de estirpe bilateral, para hacer frente al incumplimiento de su deudor o la mora de éste, según se trate de un contrato civil o de uno mercantil.

Con éste, contrario a lo que sucede con la resolución contractual, no se busca volver las cosas al estado inicial, es decir, aquel que gobernaba la situación cuando se unieron las voluntades y se formó el contrato, sino que apunta a la satisfacción plena y cabal de los compromisos pendientes. Y como la sanción surge de la insatisfacción de una prestación, la responsabilidad del contratante incumplido no cesa con cumplir las obligaciones insatisfechas, en tanto debe indemnizar los perjuicios causados con su reprochable actitud.

Entonces, para su viabilidad, la acción de cumplimiento forzoso de contrato demanda la presencia de una convención bilateral válida, en cuya ejecución uno de los contratantes ha faltado a la satisfacción total o parcial de las prestaciones a su cargo, mientras el otro, por su parte, ha observado lo que le correspondía o, al menos, ha procurado su cumplimiento en la forma y tiempo debidos. *Contrario sensu*, dicha petición no encontrará asidero si el contrato está viciado; si el resistente ha cumplido sus cargas; o, si el demandante no lo ha hecho o no se ha allanado a hacerlo, respecto de las suyas.

En desarrollo de antigua y reiterada jurisprudencia en torno al alcance del canon 1546 del Código Civil, la Corte Suprema de Justicia ha puntualizado que *«el acreedor de una obligación, lesionado por la inejecución de ella, puede obtener el aniquilamiento de la convención que le dio vida, a fin de no ser constreñido a pagar la obligación que él contrajo si no la ha hecho todavía o con el objeto de*

repetir sus propias prestaciones si ya las satisfizo. Todo ello, además junto con la indemnización de los perjuicios sufridos»².

Eso sí, la jurisprudencia del máximo Tribunal de justicia en materia civil también ha puntualizado:

«[E]n el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que ‘...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor’»³

Puestas de tal manera las cosas, compréndase entonces, que paralelo al concepto de cumplimiento, referido a la actividad del deudor, más específicamente al pago o ejecución de su deber de prestación (art. 1626 del C. C.), corre en el otro vértice el de incumplimiento, que genera la frustración del acreedor por no haberlo recibido, *«bajo todos los aspectos de conformidad al tenor de la obligación»* (art. 1627 del C. C.). Por tanto, cuando tal incumplimiento aflora o se presenta, el artículo 1546 del Código Civil autoriza al acreedor para obtener, por intermedio de las autoridades judiciales correspondientes, la resolución del contrato o su cumplimiento forzado, en ambos casos con el condigno resarcimiento de los perjuicios causados con tal incumplimiento.

3.- La transacción.

2469 del Código Civil define la transacción en los siguientes términos:

“La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual.

² CSJ SC, G. J. tomo XLVII, página 242.

³ G. J. Tomo CLIX, págs. 309 y siguientes, y casación civil de 7 de marzo de 2.000. M. P. Dr. Silvio Fernando Trejos Bueno.

No es transacción el acto que sólo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa.”

Igualmente, el precepto 2483 de la misma Codificación señala, como efectos de la transacción, que:

“La transacción produce el efecto de cosa juzgada en última instancia; pero podrá impetrarse la declaración de nulidad o la rescisión, en conformidad a los artículos precedentes”.

El primer interrogante es el de si puede demandarse el cumplimiento de una transacción, sabiendo que justamente que se suscribe esta clase de contratos para precaver un litigio pendiente.

La respuesta es positiva, pues, se hace menester exigir a la otra parte que cumpla, y si no lo hace voluntariamente, de manera necesaria tiene que acudirse a la mediación de la justicia, ya que, a la luz del art. 1546 del C.C. existiendo la condición resolutoria tácita, tiene que acudirse a la justicia para que profiera condena en caso de incumplimiento.

4.- ANÁLISIS PROBATORIO.

Alega la parte demandante que ella cumplió porque su obligación era presentar a la accionada un comprador del inmueble dentro de los tres meses siguientes a la firma de la transacción.

Mientras tanto alegó la parte demandada que le habían dado tres oportunidades de cumplimiento a la demandante, en lo referido al contrato de promesa inicialmente firmado por ambos, pero frente al panorama de una imposibilidad de cumplimiento de la señora ROMERO por sus dificultades económicas se le dio una oportunidad última para devolverle el dinero pagado y no tener que cobrarle la pena: Que presentara en un término de tres meses algún comprador con quien se realizara una negociación exitosa.

Se afirma que los tres meses era un término razonable para cumplir tres obligaciones. Presentar compradores, que estos suscribieran instrumento de compraventa y que pagaran en ese lapso. En ese orden, sólo se cumplió con presentar los compradores que firmaron promesa a los dos días en junio 21 de 2019, **pero las otras dos condiciones no**, porque la escritura de venta (ver Anexo 6) donde actuó como vendedora la firma demandada y compradores MARTA LIGIA MONTOYA VALENCIA Y JORGE IVAN SERNA ZULUAGA, data de octubre 28 de 2019 cuando ya se habían vencido los 3 meses pautados; y

finalmente, la totalidad del pago se recibió en diciembre del mismo año, fecha que ya también estaba por fuera.

Para analizar la posición de ambas partes se hace menester recabar en los documentos arrimados a la demanda, y sobre todo, las cláusulas que comprendieron el contrato de transacción, y la promesa firmada por los compradores definitivos, pues tales documentos nos darán una idea, junto con la otra prueba recaudada, del comportamiento contractual de las partes. Veamos:

Numeral 12 Expediente digital: promesa de compraventa diciembre 10 de 2018 entre demandante y demandada. La cláusula penal es el 20% de los 580 millones, donde el 20% es \$116.000.000, fecha para el otorgamiento de la escritura pública el 29 de febrero de 2019 a las 2:00 PM en la Notaría Quince del Circulo de Medellín.

Esa promesa vino acompañada de dos prórrogas Numeral 8 ANEXO 7 OTRO SI NRO. 1 señalan el día 29 de marzo de 2019 para la firma; Numeral 10 Anexo 8 otro si numero 2 señalan abril 29 de 2019. Aunque nunca se acompañó el otro si # 3 indica la parte demandada que en él se pactó una prórroga hasta junio 15 de 2019.

Después de lo anterior se aprecia en el Numeral 4 expediente digital Anexo 3 transacción firmada en junio 18 de 2019: El pacto se encuentra inserto en la cláusula 3 párrafo primero donde se indicó:

“El vendedor le otorga la posibilidad a la compradora, que en un plazo máximo de tres (3) meses pueda presentar un comprador y, de llegar a una negociación exitosa con el mismo, la suma de dinero antes descrita será devuelta por parte del vendedor, una vez se otorgue la escritura pública de compraventa”.

Y sucedió entonces que, justo dos días después de lo anterior, y como se aprecia en el Numeral 13, se hallaron los nuevos compradores y se firmó promesa entre EL VALLADO S.A.S. como vendedora y JORGE IVAN SERNA ZULUAGA y MARTA LIGIA MONTOYA VALENCIA como como compradores, ello en JUNIO 21 DE 2019.

En esa promesa, que más adelante veremos en detalle se indica que se pagarían 220 millones en julio 2 de 2019, el saldo se pagaría en agosto 19 de 2019 por \$360.000.000 cuando se registrara la escritura fijada para esa fecha, la cual podía anticiparse o postergarse de acuerdo con la fecha en que Bancolombia desembolsara el crédito (cláusula 5ª).

Numeral 7 Anexo 6 Las partes mencionadas suscribieron escritura de compraventa nro. 15553 de octubre 28 de 2019 notaría 15ª de Medellín

Estas pruebas se concatenan con las siguientes:

Numeral 5 Anexo 4 declaraciones GLORIA PATRICIA GONZÁLEZ RUIZ intermediaria, la cual se ratificó en audiencia de instrucción, Numeral 42 (00:19:42) señalando que la demandante tuvo problemas económicos para pagar, y debido a ello buscó su intermediación como agente inmobiliaria entre EL VALLADO y la nueva compradora señora MARTA. Sabe que se tenía que devolver el dinero a la señora MARIA FERNANDA. En cuanto a la nueva compradora que se consiguió sí se cumplió con el negocio y sí se le pagó a la sociedad.

Rememoró que el negocio consistió en una cuota inicial, y quedaba pendiente el préstamo del banco. Ya se tenía pre-aprobado ese préstamo. Hubo demora porque la persona responsable del negocio en el banco salió del mismo y dejó archivado el trámite. Por eso un proceso que podía durar 20 días se demoró dos meses. Esas circunstancias fueron puestas en conocimiento de la demandada El banco aceptó seguir en esas condiciones (00:38:09) 00:41:32 dice que EL VALLADO le pagó la comisión

Numeral 6 Anexo 5 declaración MARTA LIGIA MONTOYA VALENCIA, compradora del bien señalando que se pactó como fecha de entrega del dinero de julio y agosto 19 de 2019 y que la fecha de escritura dependería del desembolso del crédito. Finalmente, la escritura se suscribió en octubre 28 de 2019.

En los numerales 14, 15 y 16 aparecen los pagos hechos por la demandante, su solicitud de devolución del dinero al haber cumplido lo señalado en la transacción, y la negativa de la demandada aduciendo que la empresa tuvo que incumplir obligaciones esperando los plazos de pago de la demandante durante tres oportunidades, y si bien la parte accionante consiguió un comprador, resulta que éste a la fecha de septiembre 19 de 2019 no había sufragado la totalidad de la obligación.

Numeral 40 Aparece interrogatorio de la demandante, que corrobora el pago de \$85.000.000, manifiesta que se hicieron los otros si porque no tenía recursos a raíz de su divorcio.

00:07:58 Explica que se celebró la transacción sabiendo que ya se había contactado a la persona que iba a comprar el lote, que primero debía realizarse la transacción para poder celebrar la promesa.

00:11:24 si recuerda que se pactaron 3 meses, pero el proceso estaba finiquitado.

00:13:33 explica que acordaron devolver 80 millones y ella asumía la comisión en el nuevo negocio, que cuando fue a solicitar el dinero le manifestaron que ya no había recursos para devolverle.

00:17:40 interrogatorio parte demandada

00:19:06 entiende por negociación exitosa que el inmueble haya sido pagado en su totalidad, y en ese orden la negociación planteada con los compradores no se dio dentro de los tiempos pactados en la promesa.

00:21:14 indica que en la promesa había unos pagos parciales que no se cumplieron en las fechas pactadas, sino 6 meses después.

00:28:37 se le pone de presente la promesa clausula 3ª sobre el precio y sobre los supuestos incumplimientos en el pago del precio. Dice que a 2 de julio se recibieron \$209.549.922 y la totalidad del saldo se pagó con desembolso del banco en diciembre 16 y un saldo restante en diciembre 19.

00:31:55 se preguntó si existió alguna acción judicial o extrajudicial contra los compradores por no haber cumplido en tiempo la forma de pago. A la señora Marta Montoya se le concedió el plazo por el desembolso del banco.

00:41:49 reitera que para que haya transacción exitosa debe presentarse firma de escritura, pago total en el término estipulado.

00:51:12 Indica que un pre-aprobado no es garantía de desembolso.

00:55:17 se hizo la escritura pública en octubre 28 de 2019 sin haber pagado la totalidad confiando en el desembolso, y era necesaria la escritura con la correspondiente boleta de registro, para que pudiera obtenerse el préstamo.

00:58:33 se pregunta si al momento de la firma de la transacción se habían tenido acercamientos con la nueva compradora. Manifiesta que, si había manifestado interés, pero sin plantear negociación.

00:59:50 se le pregunta si requirieron a la señora María Fernanda para informarle que los 80 millones respondían por clausula penal: No recuerda

Numeral 42: (00:49:40) testimonio ELIANA ASENETH RESTEPO GARCÉS

Trabaja en EL VALLADO desde enero 15 de 2019. Conoció a la demandante porque la llamó para pagar cuotas del inmueble de Azuleda, y después en la firma de Otro sí, luego comentó que tenía inconvenientes personales y líos económicos, en esa medida se le ampliaban los plazos. Los pagos que hizo se afectaron a cuota inicial, parte a los vendedores del bien y parte a comisionista

Recuerda que fueron 3 otros si. El primero por el error en la fecha, los otros por prórrogas para pagar.

Con los nuevos compradores hubo reunión y se habló del trámite que se presentaría con Bancolombia, pero se demoró más de lo normal.

En cuanto a la devolución de dineros se exigieron 3 items en 3 meses: conseguir comprador, que se escriturara lote y que se pagara la totalidad. No se cumplieron en ese tiempo los pagos ni la escritura.

Señala que todas las demoras en la venta de los inmuebles y en su pago perjudicaron seriamente la situación económica de la sociedad.

5.- EL CASO CONCRETO

Analizados los aspectos anteriores, podemos entonces resumir la Litis en los siguientes puntos:

La demandante considera que siempre actuó de buena fe, y no de otra forma se celebraron acuerdos pese a las dificultades para cumplir que presentaba la demanda. Se cumplió lo pactado en la transacción al conseguirse los compradores, pero se sabía que en un acuerdo por un precio superior a los 500 millones de pesos, normalmente se requiere la consecución de un préstamo bancario, que precisa de un proceso largo, comenzando por avalúos previos, de manera que en este tipo de negocios primero media promesa y después escritura, según la costumbre mercantil en esa clase de negocios tiene una duración superior a 3 meses, imposible agotar toda la tramitología en un lapso inferior. Tan exitosa fue la gestión de la parte actora que el otro día de la transacción ya se tenía comprador que además firmó promesa y abonó a la firma la suma de \$220.000.000

La parte demandada alega que el término de 3 meses no era sólo para conseguir comprador, Requería también que se entregara el dinero para septiembre 19 de 2019, bien por parte de la demandada o bien por los nuevos compradores, y en ese orden, dado que la escritura fue en octubre 28 de 2019 y

el pago final se efectuó en diciembre 16 de 2019, estaba claro que ya se había configurado el incumplimiento.

Insistió la parte accionada en el tema de la buena fe contractual, y en ese orden de ideas considera que su conducta siempre fue en aras de apoyar a la parte demandante, procurando que cumpliera; y que, aun así, cuando se estaba vislumbrando el incumplimiento, se dio una cuarta oportunidad a través de ese contrato de transacción. Sin embargo, la parte accionante presenta el punto de vista contrario en el sentido de que la transacción no fue una última oportunidad, sino el medio que las partes hallaron para dirimir sus diferencias y finiquitar el negocio jurídico.

No obstante, la versión de la parte demandada se desvirtuó con el contrato de transacción.

La cláusula tiene una redacción clara:

“...el vendedor le otorga la posibilidad a la compradora, que en un plazo máximo de tres (3) meses pueda presentar un comprador y, de llegar a una negociación exitosa con el mismo, la suma de dinero antes descrita será devuelta por parte del vendedor, una vez se otorgue escritura pública de compraventa, y siempre y cuando el valor del inmueble sea pagado en su totalidad al vendedor (...)”

La disposición tiene dos momentos: Uno, conseguir los nuevos compradores; y el segundo momento, consistente en que, una vez terminadas las negociaciones de manera exitosa, se pagarían los \$80.000.000 que se habían pagado como abono al crédito. La conclusión clara es que la accionante cumplió su parte presentando los compradores. De allí en adelante su cumplimiento por decirlo así, dependía de que la negociación fuera exitosa, y en esa medida, más allá de ello, lo que fueron los términos de la negociación expresada en una promesa y en una posterior escritura de venta sería materia que escaparía al control de la parte demandante. En parte alguna se expresa, y así no puede entenderse la cláusula, que en un lapso tan corto como tres meses se consiguiera comprador, que ese éste pagara \$580.000.000 y que además en ese lapso se suscribiera y registrara la escritura de compraventa. La razón natural enseña que los procesos de desembolso en los bancos, y los trámites administrativos pueden tornarse demorados, y de hecho así ocurrió por las mismas dificultades que se presentaron en el banco, por un tema de cambio de personal, según lo declaró la testigo comisionista.

La parte demandada dijo que la actuación bancaria se escapaba de su resorte, que la negociación exitosa significaba cumplir todo lo pactado en tres

meses, y que el negocio aquí discutido nada tiene que ver con la promesa firmada con los nuevos compradores.

Frente a ello, lo primero que debe hacerse es mirar la redacción de la cláusula, y ver que la forma en que se confeccionó la misma favorece a la demandante. Y en efecto, como en su momento analizó la parte accionante, la Real Academia **define la palabra negociación**, en su acepción legal como: “*Tratos dirigidos a la conclusión de un convenio o pacto*”, y en ese sentido, la negociación comprende una etapa previa en aras de poder llegar a un convenio o pacto, y en ese orden de ideas la obligación objetiva venía siendo la de conseguir el comprador, y la segunda condición dependía de que esa recomendación llegara a feliz término.

De tal suerte que, si se consiguió comprador, se firmó promesa promesa, se celebró compraventa y se pagó precio, no cabe duda que se cumplieron todos los términos de la transacción.

La sociedad demandada dice que no compete a este proceso el análisis de la promesa celebrada con los señores Marta Ligia Montoya Valencia y Jorge Iván Serna Zuluaga, y al respecto tiene que decirse que por el contrario es justamente ese contrato el que debe analizarse para seguir la pista del comportamiento de las partes de la transacción.

La sociedad EL VALLADO alega que siempre actuó de buena fe, y si así fue surgen los siguientes interrogantes: ¿Por qué no les advirtieron a los nuevos compradores que existía un pacto previo que obligaba a realizar toda la negociación en 3 meses?; ¿Por qué, cuando los nuevos adquirentes supuestamente no pagaron a tiempo no se les requirió para cumplir o no se les demandó?

La respuesta a esos interrogantes reposa en el mismo clausulado de la promesa de junio 19 de 2019, donde los contratantes, pactaron así en su clausulado:

“Tercera. Precio. El precio del inmueble prometido en venta es de QUINIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$580.000.000) moneda corriente, suma que los promitentes compradores pagarán al promitente vendedor de la siguiente manera

1.- la suma de DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$220.000.000) el día 2 de julio de 2019, suma de dinero que será pagada en efectivo en favor de la promitente vendedora

2.- El saldo, es decir la suma de TRESCIENTOS SESENTA MILLONES D PESOS (\$360.000.000) el día que se presente debidamente registrada la escritura pública

de compraventa o boleta de registro si procede, la cual será firmada el día 19 de agosto de 2019 con el crédito hipotecario otorgado por Bancolombia S.A. al promitente comprador, fecha que podría anticiparse o postergarse, de acuerdo con la fecha que dicha entidad asignare para el desembolso del crédito.

“Parágrafo primero. Si por causas no imputables a los promitentes compradores, la entidad Bancolombia no realiza el desembolso del dinero del crédito Promesa de compraventa Azuleda-Lotre 84 previamente pre aprobado, el presente contrato se resolverá de mutuo acuerdo entre las partes, sin lugar a indemnizaciones de ningún tipo.”

Luego pasamos a la cláusula 5ª. que señala:

*“Quinta. Otorgamiento. la escritura pública que deberá otorgarse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado en la cláusula primera se otorgará en la Notaría quince de Medellín el día diecinueve (19) de agosto de dos mil diecinueve (2019), a las 2:00 p.m., **fecha que podrá anticiparse o postergarse, de acuerdo con la fecha que dicha entidad asignare para la firma.** (subrayas y negrillas intencionales)*

Si la sociedad EL VALLADO estaba obrando con la prístina buena fe que tanto alegó, hubiese apremiado a los nuevos adquirentes para que cumplieran todo en 3 meses, pero sucedió todo lo contrario: Ató la celebración del negocio a las resultas del desembolso de Bancolombia, y mírese que la celebración final de la compraventa podía anticiparse o **POSTERGARSE** de acuerdo con la fecha programada por la entidad bancaria para el desembolso del crédito. Ese pacto se escapaba al control de la señora ROMERO, pues ella no participaba en la promesa, y allí se formula el interrogante en el sentido de que se estaba apremiando a la demandante, pero contradictoriamente se estaba al mismo tiempo asumiendo una actitud laxa con los señores MARTA LIGIA Y JORGE IVAN.

Importante anotar que los demandados (demandantes en reconvención) dieron a los nuevos compradores todos los plazos y facilidades para cumplir su obligación, dando espera incluso a la obtención del préstamo bancario para cancelar las sumas adeudadas. Si en verdad estaban urgidos del dinero, o urgidos del cumplimiento de las obligaciones de la transacción hubiesen instado a los nuevos compradores para cumplir antes de septiembre, pero así no hicieron y por el contrario les otorgaron amplios plazos.

Esa eventualidad no cabe dentro de la responsabilidad de la demandante, quien ya había cumplido la principal obligación de hacer. Conseguir los compradores, en aras de una negociación que fue exitosa, tanto que se logró al final la requerido la venta.

Se escapaba del resorte de la accionante procurar que los nuevos compradores pagaran en septiembre, o exigirles aceleración de pagos, cuando la propia vendedora se los estaba ampliando. La señora Romeo no tenía ya

injerencia alguna en la nueva negociación, y por ende, mal podría pedírsele un cumplimiento que ya no dependía de ella

En conclusión, la buena fe alegada exigía una conducta coherente entre lo pactado en la transacción y las posteriores negociaciones atinentes a hallar nuevos adquirentes. La sociedad EL VALLADO fue comprensiva o benevolente en la concesión de plazos a la señora ROMERO, pero en verdad ella compensó tantas dilaciones consiguiendo rápidamente compradores seros para el inmueble.

La Señora Romero tenía dificultades económicas para cumplir la compraventa, y la demandada también las tenía en su ejercicio social, por lo cual tenía urgencia en vender el bien para compensar algunas obligaciones. Al final la señora Romero no compró, pero consiguió quien lo hiciera, y la entidad demandada se embolsó el dinero que necesitaba, de suerte pues que la consecuencia natural implicaba la devolución del dinero debido a la señora Romero.

IV.- CONCLUSIÓN

Con base en lo visto se confirmará la providencia recurrida, y se fijarán costas para esta instancia.

V. DECISIÓN

Con fundamento en lo expuesto, el JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia de fecha enero 19 de 2022, complementada en julio 27 del mismo año, dictada en éste proceso verbal de responsabilidad civil contractual de la señora MARÍA FERNANDA ROMERO LÓPEZ frente a la sociedad EL VALLADO S.A.S. Costas de esta instancia a favor de la parte demandante y a cargo de la demandada. Al liquidarse las mismas inclúyanse como agencias en derecho la suma de un (1) salario mínimo legal mensual según el acuerdo PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del C.S.J.

NOTIFÍQUESE



MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO
Juez

Firma escaneada exclusiva para decisiones del Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022