



JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, cuatro (4) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Radicación n°.	05001-31-03-010-2018-00531-00.
Proceso.	Verbal.
Demandante.	Inversiones Pilarica Real S.A.S.
Demandados.	Alejandro Restrepo Posada y otro.
Decisión.	Niega pretensiones de la demanda principal, pero concede las de la demanda de reconvención.
Temas.	Presupuestos de las acciones de cumplimiento forzoso y resolución contractual.
Sentencia n°.	SC-193.

I. ASUNTO A RESOLVER.

Atendiendo la alternativa consagrada en el numeral 5, artículo 373, del Código General del Proceso, procede el Juzgado a dictar sentencia escrita en el presente proceso verbal presentado por la sociedad Inversiones Pilarica Real S.A.S. en contra de los señores Alejandro Restrepo Posada y Luis Fernando Echeverri Correa, en el que posteriormente éstos presentaron demanda de reconvención frente a aquélla.

II. ANTECEDENTES.

1.- LA DEMANDA.

1.1.- Lo pretendido. Mediante escrito presentado el 9 de octubre de 2018 la sociedad Inversiones Pilarica Real S.A.S. demandó a los señores Alejandro Restrepo Posada y Luis Fernando Echeverri Correa para que, previos los trámites del proceso verbal, se les “exija” el “cumplimiento” del contrato de promesa de compraventa celebrado el 31 de enero de 2013, esto es, para que le hagan entrega material del inmueble prometido, libre de gravámenes y al día en impuestos y rentas.

Adicionalmente, reclamó el pago de los perjuicios causados, así como de los intereses moratorios.

1.2.- Los fundamentos fácticos. En sustento de lo pedido, adujo que el 31 de enero de 2013 celebró con los encausados un contrato de promesa de compraventa del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria número 001-513514 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Señaló que como precio de venta pactaron la suma de \$2.700.000.000, los cuales inicialmente se pagarían en tres cuotas, la primera de \$1.000.000.000 que debían ser cancelados a más tardar el 20 de febrero de 2013. La segunda, por su parte, era de \$350.000.000 y debía ser solucionada el 30 de abril de 2013 y, finalmente, la suma de \$1.350.000.000, pagaderos el 30 de julio del mismo 2013.

Anotó, además, que el 19 de febrero de 2013 pagó la primera cuota de \$1.000.000.000, lo cual fue reconocido por los promitentes vendedores. Ese mismo día, continuó, entregó otros \$1.000.000.000, cual se desprende de lo relatado en el hecho 5 de la demanda.

Después, contó que el 3 de marzo de 2013 canceló la suma de \$25.000.000, pero que no obstante el cumplimiento en los pagos, los promitentes vendedores no acataron sus prestaciones, tales como la celebración de un contrato de fiducia con Fiduciaria Bancolombia, lo que se debía cumplir tras el pago de la primera cuota. Tal circunstancia, según el libelo introductorio, llevó a la Sociedad demandante a no poder celebrar el encargo fiduciario que necesitaba.

Igualmente, expuso que los demandados tampoco han hecho entrega del inmueble, lo cual debía verificarse el 30 de julio de 2013, previa verificación del primer pago.

Posteriormente, expuso los hechos relacionados con los perjuicios reclamados, fuera de que dio cuenta de un contrato de encargo fiduciario celebrado con Alianza Fiduciaria S.A. (fls. 2 a 32, cuaderno 1 del expediente digital).

2.- LA RÉPLICA.

Admitida la demanda y notificados los demandados, respondieron estos diciendo que es cierta la celebración del contrato de promesa, lo cual es independiente del negocio constructivo proyectado y de la Fiducia necesitada.

Del mismo modo, aceptaron el pago de la primera cuota del precio, pero no del resto, y en cuanto a la no celebración de la fiducia, arguyeron que ésta se estableció como garantía de pago del precio, de suerte que la constitución de ese contrato le correspondía a ambas partes, pero cuestionaron la necesidad de la Fiducia si la promitente compradora, como lo asegura, supuestamente había pagado el 90% del precio.

También discutieron que la promitente compradora no se hubiera presentado el día de la firma de la escritura pública prometida y, finalmente, cuestionaron los supuestos perjuicios reclamados.

Se opusieron a las pretensiones y, con el fin de enervarlas, plantearon las excepciones perentorias que denominaron inexistencia de la obligación indemnizatoria; culpa exclusiva de la demandante; obligación común de ambos contratantes, en cuanto a la constitución de la fiducia; petición antes de tiempo; falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva; falta de coincidencia entre las peticiones y los perjuicios; compensación; buena fe de los demandados; temeridad y mala fe de los demandantes, y la genérica (fls. 285 a 328, cuaderno 1 del expediente digital).

3.- Los llamamientos en garantía.

3.1.- Fuera de la contestación, los encausados llamaron en garantía a Compañía Mundial de Seguros S.A., en su calidad de tomadores de la póliza de seguro judicial exigida en el proceso ejecutivo que actualmente conoce el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Medellín, dado que los perjuicios reclamados se derivan de las cautelas practicadas en dicha causa.

Pidió que se conminara a la Aseguradora a responder por las condenas que se le llegasen a imponer (fls. 3 y 4, cuaderno 3 del expediente digital).

Con relación a la demanda principal, la Aseguradora dijo que no le constaba ninguno de los hechos, pero objetó el juramento estimatorio y planteó las defensas de caducidad de la acción, falta de competencia, carga de la prueba de los perjuicios en la parte actora, inexistencia de la obligación indemnizatoria, culpa de un tercero, inexistencia del daño reclamado, tasación excesiva del perjuicio, improcedencia de

los intereses moratorios y de la indexación, e imposibilidad de ser condenada en costas (fls. 55 a 75, cuaderno 3 del expediente digital).

En relación con el llamamiento aceptó los hechos, pero alegó falta de cobertura, límite de cobertura e improcedencia de intereses moratorios (fls. 75 a 77, cuaderno 3, expediente digital).

3.2.- Igualmente, los demandados llamaron en garantía a la secuestre Liliana María Flórez Sánchez, en tanto varios de los perjuicios reclamados se relacionan con las medidas cautelares en las que ella participó. Sin embargo, este llamamiento fue rechazado de plano en auto de 8 de mayo de 2019 (ver cuaderno 4).

4.- LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN.

4.1.- Por otro lado, los convocados iniciales presentaron demanda de reconvencción en contra de Inversiones Pilarica Real S.A.S., pretendiendo la resolución del contrato de promesa de compraventa, descrito arriba, por incumplimiento de las obligaciones asumidas por la reconvenida, y se le condene al pago de la cláusula penal pactada, esto es, \$540.000.000.

También reclamaron el pago de \$553.076.974,54 por concepto de intereses moratorios, correspondientes a la cuota del numeral 2º de la cláusula cuarta del contrato de promesa, y \$2.042.140.464,32 a modo de intereses moratorios del pago de la tercera cuota del precio.

Señalaron, con relación a la promesa de compraventa aludida que la demandada en reconvencción pagó la primera cuota del precio, pero quedó en mora de pagar los demás dineros. Además, indican que el representante legal de la sociedad Inversiones Pilarica Real S.A.S. no asistió a firmar la escritura pública prometida, y sostuvieron que ante el incumplimiento de la encausada se causaron los intereses y la cláusula penal demandadas.

Respecto de estos intereses, precisaron que por el incumplimiento de la sociedad reconvenida se vieron obligados a conseguir dinero en el mercado privado de capitales, lo que incluso les impidió negociar el predio con otras personas, y los llevó a hipotecarlo para conseguir liquidez, pero asumiendo unos réditos cuantiosos

que no deberían de haberse dado el pago oportuno, por parte de Inversiones Pilarica Real S.A.S. (fls. 2 a 11, cuaderno 5 del expediente digital).

4.2.- Frente a la demanda de reconvención, una vez admitida y notificada, se pronunció la sociedad demandada en reconvención, la cual se opuso a la prosperidad de la resolución contractual, dado que había pagado \$2.025.000.000.

Además, sostuvo que fueron los promitentes vendedores, quienes incumplieron el contrato, dado que no constituyeron la fiducia, ni entregaron materialmente el inmueble prometido.

De otro lado, arguyó que los demandantes en reconvención no demostraron el incumplimiento por parte de la sociedad, razón por la cual esgrimieron que los pretensores en reconvención no estarían legitimados en la causa por activa, pero tampoco lo estaría la sociedad por pasiva.

Y planteó las excepciones de compensación, buena fe del demandado, temeridad y mala fe de los demandantes, fuera de la genérica (fls. 90 a 113, cuaderno 5 del expediente digital).

5.- LAS ALEGACIONES CONCLUSIVAS.

5.1.- La sociedad Inversiones Pilarica Real S.A.S. enfatizó en el pago de \$2.000.000.000 del precio de compra del inmueble prometido, para lo cual aludió a varias constancias, expedidas por Bancolombia, que daban cuenta del pago de 8 cheques, cada uno por un importe de \$250.000.000.

5.2.- Por su parte, el apoderado de los señores Alejandro Restrepo Posada y Luis Fernando Echeverri Correa señaló inicialmente que esta demanda se había presentado varias veces, antes diferentes juzgados civiles del circuito de Medellín y que, en medio de esa multiplicidad de trámites, habían desistido de varias pretensiones, lo cual avaló este Juzgado en la sentencia anticipada.

De otro lado, censuró que se hablara de un pago de \$2.000.000.000, cuando lo único cierto es que se había pagado la primera cuota del precio, pero nada más, de manera que la pretensora incumplió el contrato y por ello no procedía su

pretensión, pero si la resolución planteada en la demanda de reconvención (ver audiencia de 29 de septiembre de 2021. Archivo 70 del expediente digital).

III. CONSIDERACIONES.

1.- CUESTIÓN PRELIMINAR. Antes de desarrollar el argumento basilar de la sentencia, conviene recordar que en medio del trámite se dictó sentencia anticipada parcial, en la cual se declaró probada la excepción de cosa juzgada, exclusivamente en relación con los perjuicios demandados por la convocante principal (ver audiencia de 3 de febrero del año en curso, archivo 28 del expediente digital). Por esa razón, se debe dejar claro que lo atinente a esos detrimentos no será objeto de análisis en este proveído.

2.- PRESUPUESTOS PROCESALES. Inicialmente, el Juzgado advierte satisfechos los presupuestos procesales, tales como demanda en forma; competencia del Despacho; trámite adecuado, y capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, así como el interés para obrar, tanto por activa como por pasiva.

3.- LA RESOLUCIÓN Y EL CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL. / PRESUPUESTOS. Por regla general, la resolución del contrato, así como su cumplimiento forzado, son medios de tutela de que dispone el acreedor en las convenciones de las cuales surgen obligaciones recíprocas a cargo de ambas 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 la resolución 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, lo que implica efectuar las compensaciones mutuas, pues perfectamente el incumplido pudo haber satisfecho parte de sus deberes, y, en todo caso, el actor ha observado todas sus obligaciones, o, al menos ha procurado hacerlo. Es más, como la sanción surge de la insatisfacción de un compromiso, la responsabilidad del contratante incumplido no cesa con reponer las cosas al *statu quo*, en tanto debe indemnizar los perjuicios causados con su reprochable actitud.

En cambio, el cumplimiento forzado de la convención apunta a la satisfacción plena y cabal de los compromisos pendientes, los que, desde luego, aun se pueden

conseguir; es más, el contrato mantiene la utilidad para ambas partes, sin perjuicio de condenar al contratante que deshonró sus prestaciones a indemnizar los detrimentos causados, en forma similar el evento de la resolución.

Para su viabilidad, tanto la resolución propiamente dicha como el cumplimiento forzoso, 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*, cualquiera de las sanciones comentadas 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*”¹.

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

“En 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

¹ G. J. tomo XLVII, página 242.

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...’”²

Puestas de tal manera las cosas, compréndese 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 que, por intermedio de las autoridades judiciales correspondientes, obtenga la resolución del contrato, o su cumplimiento forzado, con el condigno resarcimiento de los perjuicios causados con tal incumplimiento.

No se debe perder de vista, en todo caso, que no todo incumplimiento por parte de uno de los contratantes conduce a la resolución del convenio. Pensar lo contrario, sería tanto como desconocer el principio de mantenimiento de los contratos, cuyo significado no es otro que tratar de prolongar la vigencia del pacto, por supuesto si es válido, en orden a su ejecución, con preferencia a la alternativa de resolverlo, máxime si parte de las obligaciones emergentes de la convención se han satisfecho, y si el faltante aún se puede lograr.

Esa regla principal ha sido considerada por la doctrina extranjera, dentro de la cual se encuentra la del maestro Luis Díez-Picazo, quien entiende que *“[n]o se resuelven las obligaciones porque los incumplimientos hayan sido culpables. Se resuelven porque (y cuando) la resolución es un remedio perfectamente razonable (o, incluso, necesario) frente al incumplimiento. Y ello ocurre lo mismo si el incumplimiento es culpable que si no lo es. Los casos relativos a la imposibilidad sobrevenida fortuita, que más adelante se examinarán, son una prueba palmaria, si no fuera suficiente el hecho de que el art. 124 CC contempla el incumplimiento, pero no su imputabilidad.”*³

² G. J. Tomo CLIX, págs. 309 y siguientes, y casación civil de 7 de marzo de 2.000. Exp.: 5319.

³ DÍEZ-PICAZO, Luis. Los incumplimientos resolutorios. Editorial Aranzadi S.A., 2005. Pág. 15.

4.- CASO CONCRETO.

4.1.- De cara a la demanda principal. En este caso, en punto a la demanda principal, es claro que la promesa de contrato celebrada es válida, en los términos del artículo 1611 del Código Civil, en concordancia con el canon 861 del Código de Comercio, dado que la promesa consta por escrito (ver folios 40 a 44, cuaderno 1 del expediente digital); además, se identificó el bien prometido en venta por su ubicación y linderos; se estableció su precio sin duda alguna, y se fijó el plazo y época exacta de celebración de la convención proyectada.

Igualmente, la promesa y las partes contratantes satisfizo los presupuestos de validez de todo acto jurídico, en tanto los contratantes son capaces; emitieron su consentimiento sin vicio alguno; el objeto es lícito y la causa no se observa contraria al orden jurídico o a las buenas costumbres.

Sin embargo, el cumplimiento o allanamiento a cumplir sus prestaciones, por parte del convocante inicial, como presupuesto del cumplimiento forzoso, se desvirtuó en este proceso.

Ciertamente, la sociedad Inversiones Pilarica Real S.A.S. no demostró haber cumplido totalmente sus compromisos, dado que, en primer lugar, no buscó la celebración del contrato de fiducia, establecido a su favor, tanto en la promesa como en el otro sí.

Nótese que en el párrafo 2 de la cláusula cuarta de la promesa, visible a folio 41, cuaderno 1 del expediente digital, estableció que “[p]ara garantizar el pago de las sumas señaladas en los numerales 2 y 3 de la presente cláusula, las partes acuerdan celebrar después del pago de la primera cuota un contrato de fiducia con FIDUCIARIA BANCOLOMBIA, la Fiduciaria determinará las condiciones del contrato fiduciario necesarias para el buen desarrollo del mismo y el conocimiento de las condiciones jurídicas y económicas del bien fideicomitido”.

Y en el otro sí, cláusula cuarta, párrafo primero, se dispuso:

“Para garantizar el pago de las sumas señaladas en el numeral 4º de la presente cláusula y que LOS PROMITENTES VENDEDORES no dispongan del inmueble durante el plazo para el pago de la última cuota, entrega y escritura del inmueble; ambas partes adelantarán las gestiones necesarias

para celebrar un contrato de fiducia de parqueo del inmueble con FIDUCIARIA DAVIVIENDA única y exclusivamente para garantizar el cumplimiento de la presente promesa, es decir, hasta el día en que se cumplan las obligaciones a cargo de ambas partes” (fl. 95, cuaderno 1 del expediente digital).

Como se puede ver, en ambos textos el contrato de fiducia se estatuyó en garantía de pago del precio de la compraventa prometida y como ese pago le correspondía al promitente comprador, es evidente que la garantía se estableció a su favor. En esa medida, quien debía iniciar las negociaciones con la fiduciaria respectiva era el promitente comprador, de manera que, si no se celebró el contrato de fiducia, el incumplimiento inicial habría sido de la actual demandante principal, sociedad Inversiones Pilarica Real S.A.S., no de los promitentes vendedores, quienes, si tenían algún compromiso, era derivado, es decir, posterior al negocio celebrado por Pilarica Real S.A.S.

A tono con lo anterior, a pesar de que ambas cláusulas vinculan a las dos partes contratantes, es evidente que el incumplimiento se le podría enrostrar al promitente comprador, quien incluso arrió prueba de no haberse iniciado la negociación tendiente a la celebración de la fiducia (ver folios 41 y 95, cuaderno 1 del expediente digital).

Incluso, si por involucrar a ambas partes, es posible sostener que hubo incumplimiento de los promitentes vendedores, no se debe olvidar que el parágrafo 2 de la cláusula cuarta del otro sí específicamente señaló que “[s]i por cualquier motivo, para el día 30 de julio de 2013, no ha sido posible celebrar el contrato de fiducia, no será causal de incumplimiento para ninguna de las partes y no podrán condicionar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, es decir, LOS PROMITENTES VENDEDORES harán la entrega material del inmueble a EL PROMITENTE COMPRADOR y el otorgamiento de la Escritura Pública a su favor y su totalidad del valor del presente contrato, sin excusa alguna” (fl. 96, cuaderno 1 del expediente digital), o sea, la no celebración de la Fiducia no habría implicado incumplimiento alguno de los demandados iniciales.

Desde luego, se podrá decir que no se entregó el inmueble, ni se vendió, pero en este punto todo es imputable al promitente comprador, por las siguientes razones:

- El día 30 de julio de 2013, fecha pactada para el otorgamiento del instrumento prometido, quien no se presentó a la Notaría a suscribirlo fue el representante legal de la sociedad promitente compradora, contrario a lo acontecido con los promitentes vendedores, quienes se presentaron con el fin de otorgar la escritura (ver folio 331, cuaderno 1 del expediente digital).

- De otro la actora inicial ha insistido en que cumplió con el pago de buena parte del precio, en tanto pagó \$2.000.000.000, producto de haber girado los cheques 592446, 592568, 592448, 592447, 592550, 592551, 592552 y 592553, cada uno de ellos por \$250.000.000.

Con relación a los cuatro primeros, Bancolombia certificó inicialmente que fueron retirados por *“PIN PAD de la cuenta de ahorros 420-931495-93 a nombre de INVERSIONES PILARICA REAL S.A.S.”* (ver folio 51, cuaderno 1 del expediente digital), pero el 9 de junio pasado certificó que *“[l]os cheques de gerencia 592446, 592447, 592448 y 592568 registran anulación el día 19 de febrero del año 2019 desde la Cuenta Corriente 420-000000-01. ... De lo mencionados para los cheques de gerencia 592446, 592447, 592448 y 592568, indicamos que estos cheques no fueron pagados a ninguna persona y no fueron descontados de ninguna cuenta y que en la Cuenta Corriente 420-000000-01, tuvo afectación positiva en su saldo al generar el cheque, pero de inmediato tuvo afectación negativa en su saldo, por el mismo valor al ser anulados los cheques, estos movimientos fueron consecutivos”* (ver archivo 62 del expediente digital).

A renglón seguido, en esa misma misiva, Bancolombia señala que *“[e]n lo referente a la información de cheques de gerencia 592550, 592551, 592552 y 592553, tienen fecha de expedición como cheques de gerencia el día 19 de febrero del año 2013 desde la Cuenta Corriente 420-000000-01, por valores idénticos de \$ 250.000.000.00. ... Informamos que los cheques de gerencia 592550 y 592551, tienen fecha de cobro del día 3 de abril del año 2013, por valor de \$ 250.000.000.00 cada uno. ... Informamos que el cheque de gerencia 592552, tiene fecha de cobro del día 4 de abril del año 2013, por valor de \$ 250.000.000.00. ... Informamos que el cheque de gerencia 592553, tiene fecha de cobro del día 19 de febrero del año 2013, por valor de \$ 250.000.000.00.”*

De suerte que, a la luz de lo expuesto por el Banco girado, es claro que no se pagaron \$2.000.000.000, como lo afirma la demandante, sino apenas \$1.000.000.000, como lo aseguran los demandados iniciales. En otras palabras, se habría pagado la primera cuota, pero no las restantes, circunstancia que traduce insatisfacción de las prestaciones propias de la hoy pretensora en la demanda principal.

En ese orden, si se tiene acreditado el incumplimiento de la parte demandante, es ostensible que falla uno de los presupuestos de la acción de cumplimiento forzoso de contrato, lo que, a todas luces, impide su prosperidad, incluso sin necesidad de analizar las excepciones de mérito planteadas.

4.2.- Respecto de la demanda de reconvención. Con relación a la demanda de reconvención y, específicamente, en lo atinente a la acción de resolución contractual se repite que la promesa de compraventa es válida y que fue incumplido por la promitente vendedora, en cuanto al objeto principal de la convención, cual es el pago del precio.

Además, los promitentes vendedores acataron las prestaciones a su cargo porque no se negaron a intervenir en la confección del contrato de fiducia y, como ya se anotó, no haberse celebrado esta convención no implicaba incumplimiento del contrato de promesa.

Adicionalmente, asistieron a la Notaría para efectos de firmar la escritura pública prometida, como se reseñó atrás, y si bien no entregaron el inmueble, tal actuación se advierte plenamente justificada, tras el no pago completo del precio.

En esa medida, es claro que estarían satisfechos los presupuestos axiológicos de la pretensión de resolución contractual, a todo lo cual se suma que el objeto principal del negocio prometido, para los promitentes vendedores, es la obtención del precio de venta del predio, por manera que no obtener el precio afecta un aspecto principal de la convención. Por lo tanto, se accederá a lo pedido en la demanda de reconvención.

Ya en lo tocante con las consecuencias derivadas de la convención resulta obligado que para devolver las cosas al estado existente antes de la firma de la promesa de compraventa se hace indispensable devolver la parte del precio que se

alcanzó a solucionar, los cuales deberán devolver los actores en reconvención, pero en su simple valor nominal.

Eso sí, como indemnización de perjuicios a favor de los reconvinientes y contra de la sociedad reconvenida, se accederá al pago de la cláusula penal pactada, dado que ésta se ligó al incumplimiento, el cual se encuentra acreditado en cabeza de la promitente compradora. Nótese que la cláusula novena del contrato de promesa reza lo siguiente:

“Las partes acuerdan establecer una cláusula penal del veinte por ciento (20%) sobre el valor del contrato, en favor de aquel que si hubiere cumplido o allanado a cumplir y en contra de aquel que no hubiere cumplido o no se hubiere allanado a cumplir. Dicha suma será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes obligaciones sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos estos a los cuales renuncian ambas partes en recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido las obligaciones deberá demandar, en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, conjuntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante que ha cumplido o que se allanó a cumplir, al pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. El presente documento prestará mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de la presente promesa de compraventa”.

Como se puede advertir, la cláusula resulta exigible por el incumplimiento prestacional de alguna de las partes, o sea, en este evento, de la promitente vendedora y tal estipulación permite que fuera de la pena se puedan cobrar los perjuicios causados, en los términos del artículo 1600 del Código Civil, que a la letra dispone: **“No podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena.”**

Sin embargo, no se accederá a la pretensión indemnizatoria, por las siguientes razones:

- En los hechos de la demanda se justifican los detrimentos, cuya reparación se demandó, en los intereses que los demandantes en reconvención se

han visto obligados a pagar en un crédito hipotecario que tomaron sobre el inmueble, otrora prometido en venta, pero en la pretensión se dijo que los intereses se deben calcular sobre las cuotas del precio, dejadas de pagar.

Entonces, los réditos reclamados se explican de dos maneras diferentes y desconectadas, lo que impide, a todas luces, su reconocimiento, de un lado porque no se conoce exactamente su origen y, de otro, porque la relación hipotecaria advertida en los hechos de la demanda, resultan extraños a la relación sustancia que concita este proceso.

- Además, no se entiende como el perjuicio consiste en los intereses y no en el capital dejado de percibir a modo de lucro cesante. Esto es, se pide lo secundario, que era eventual, y no lo primario, que era una prestación directa, emergente de la convención.

Por eso, entonces, aunque la cláusula penal permitía adicionar a la pena los perjuicios causados por el incumplimiento, en los términos del canon 1600 del Código Civil, a la postre estos perjuicios no se demostraron, ni en puridad, caben dentro de la categoría de perjuicios compensatorios, producto de la resolución de la convención, en los términos de precepto 870 del Código de Comercio.

Lo dicho hasta ahora, respecto de la demanda de reconvención da al traste con las excepciones de inexistencia de la resolución del contrato, falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva, buena fe del demandado en reconvención y temeridad y mala fe de los demandantes en reconvención, aunque procedería la compensación de las sumas a imponerse, si las partes usan ese mecanismo.

IV. CONCLUSIÓN GENERAL.

En definitiva, se negarán las pretensiones de la demanda principal dado que no se acreditaron y, al contrario, se desvirtuaron los presupuestos estructurales de la acción de cumplimiento forzoso contractual.

Contrario sensu, se accederá a la pretensión de resolución de la promesa de compraventa que involucró a los litigantes. En cuanto a las consecuencias de tal determinación, se ordenará a los promitentes vendedores que devuelvan la parte

del precio recibido, esto es, \$1.000.000.000, en su valor nominal, y se conminará a la sociedad reconvenida a que pague la cláusula penal, equivalente al 20% del contrato, o sea, la suma de \$540.000.000.

Finalmente, se negará la pretensión indemnizatoria, reclamada por los demandantes en reconvención, y se condenará en costas a la sociedad Inversiones Pilarica Real S.A.S., pero rebajadas en un 50%, de manera que las agencias en derecho, siguiendo los lineamientos del Acuerdo PSAA 16-10554, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, ascenderán a la suma de \$13.500.000, cantidad que ya tiene incorporado el descuento aludido.

V. DECISIÓN.

En mérito de 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,

RESUELVE

PRIMERO. SE NIEGAN las pretensiones de la demanda principal.

SEGUNDO. SE NIEGAN las excepciones perentorias, alegadas en la demanda de reconvención. Por el contrario, **SE DECLARA** la resolución de la promesa de compraventa que involucró a los litigantes, de fecha 31 de enero de 2013 (fls. 40 a 44, cuaderno 1 del expediente digital).

TERCERO. Como consecuencia de lo anterior, **SE ORDENA** a los promitentes vendedores, señores Alejandro Restrepo Posada y Luis Fernando Echeverri Correa que devuelvan la parte del precio recibido, esto es, \$1.000.000.000, en su valor nominal.

Igualmente, **SE CONDENA** a la sociedad Inversiones Pilarica Real S.A.S. a que pague a Alejandro Restrepo Posada y Luis Fernando Echeverri Correa la cláusula penal, equivalente al 20% del contrato, o sea, la suma de \$540.000.000.

Tales pagos deberán hacerse en el término de diez días, siguientes a la ejecutoria del fallo.

CUARTO. SE NIEGA la pretensión indemnizatoria, reclamada por los demandantes en reconvención.

QUINTO. SE CONDENA en costas a la sociedad Inversiones Pilarica Real S.A.S., pero rebajadas en un 50%, de manera que las agencias en derecho, siguiendo los lineamientos del Acuerdo PSAA 16-10554, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, ascenderán a la suma de \$13.500.000, cantidad que ya tiene incorporado el descuento aludido.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Mario Alberto Gomez Londoño

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 010

Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

cc548ba1c8e6819daeb493b66902514b35cb03a20891ddc4c887f4a26233e87c

Documento generado en 04/10/2021 05:20:50 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>