

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.
Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01
Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas
Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
Medellín, doce de noviembre de dos mil veintiuno

Procedimiento	Verbal – Resolución contractual
Demandante	Eliana Natalia Cuartas Rojas
Demandado	Rubén Darío Jaramillo Giraldo
Radicado	No. 05001 40 03 026 2018 01276 01
Temas y subtemas	Resolución contractual de contrato de promesa de compraventa; restituciones mutuas; reconocimiento de frutos y mejoras
Decisión	Confirma parcialmente

OBJETO

Se ocupa el Despacho de decidir los recursos de apelación interpuestos por ambos extremos procesales, frente a la sentencia proferida por el **Juzgado Veintiséis Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, el día **8 de marzo de 2021**, en el trámite del procedimiento verbal, incoado por **Eliana Natalia Cuartas Rojas** en contra de **Rubén Darío Jaramillo Giraldo**. Labor jurisdiccional que se acomete en el siguiente orden,

1. ANTECEDENTES

- 1.1. De lo pretendido.** La parte actora formuló como pretensiones: *1. Que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa por no pago del precio pactado, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-510984...suscrito por la señora **MARÍA ROJAS DURANGO** y el señor **RUBEN DARIO JARAMILLO GIRALDO**, el día quince (15) de diciembre de 2009.*
- 2. Que se declare que el incumplimiento del contrato ha generado perjuicios materiales en la modalidad de frutos civiles dejados de percibir e inmateriales en la condición de morales.*
- 3. Que se declare que la señora **ELIANA NATALIA CUARTAS ROJAS** como ya adjudicataria del bien prometido en venta del señor **VICTOR JAVIER CUARTAS PALACIO** (qepd), es así mismo legataria de todo perjuicio derivado del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, suscrito el día quince (15) de diciembre de 2009 sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-510984 suscrito entre la señora **MARIA ROJAS DURANGO** y el señor **RUBEN DARIO JARAMILLO GIRALDO**.*
- 4. Que como consecuencia de lo anterior, se ordene las restituciones mutuas del inmueble y de los dineros y derechos que cada una de las partes entregó como objeto del negocio jurídico y/o contrato.*

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

5. *Que consecuencia de lo anterior, se condene al demandado a pagar a favor de la demandante en calidad de legataria, en la modalidad de perjuicios materiales, los frutos civiles dejados de percibir desde el día quince (15) de diciembre de 2009 hasta la fecha de sentencia, en la proporción del precio dejado de pagar del contrato de promesa de compraventa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1930 y 1932 del Código Civil Colombiano.*

6. *Que consecuencia de lo anterior, se condene al demandado a pagar por concepto de perjuicios morales las sumas discriminadas en el respectivo acápite.*

7. *Que se condene al demandado al pago de los conceptos relacionados en este acápite de las pretensiones; de manera indexada al valor actual de la moneda nacional al momento de hacerse efectivo el pago, de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor (IPC) y la inflación certificada por el DANE...” (Cfr. Fl. 45 Carpeta01ArchivoFolios1a217).*

1.2. Fundamentación fáctica. Como sustrato fáctico de las súplicas jurisdiccionales formuladas, la parte demandante afirmó que el finado **Víctor Javier Cuartas Palacio** era propietario de la casa de habitación ubicada en la *carrera 33 N°34-26 del barrio El Salvador*, tal y como puede extraerse de la anotación respectiva en el **F.M.I. Nro. 001-510984** de la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur**.

Aduce que el referido señor **Cuartas Palacio** dispuso arrendar tal inmueble al demandado **Rubén Darío Jaramillo Giraldo**, y ello fue acordado de forma verbal. Asevera que, en atención a que dicho contrato fue celebrado verbalmente, se desconoce la fecha del contrato, así como el monto del canon pactado por concepto de renta periódica.

Se indica que el señor **Cuartas Palacio** en vida desarrolló la enfermedad de *Alzheimer*, lo que dio lugar a que el **Juzgado Trece de Familia de Medellín** lo declarara *interdicto por demencia*; asimismo, se le designó como curadora legítima de la tenencia y administración de sus bienes a su compañera permanente **María Rojas Durango**, tal y como fue dispuesto en Sentencia del **30 de marzo de 2011** por parte del referido Despacho Judicial.

Una vez adquirida la administración por parte de la señora **María Rojas Durango**, esta decidió enajenar el inmueble referido. Por tal razón suscribió contrato de *promesa de compraventa en documento privado*, actuando en calidad de **promitente vendedora** en nombre y representación del finado **Víctor Javier Cuartas Palacio**. Se precisa que en el referido contrato se contrajeron las siguientes obligaciones: “**SEGUNDO.** *Que el precio de venta es la suma de quince millones quinientos mil pesos (\$15.500.000 M.L.), los cuales cancelará el promitente comprador RUBEN DARIO JARAMILLO GIRALDO en la siguiente forma, Forma, da a el momento (sic) de este contrato la suma de SIETE MILLONES DE PESOS M.L. (\$7.000.000), y el resto o sea la suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L. (\$8.500.000) los pagará el día quince (15) de febrero de 2010 a la vendedora. TERCERP (sic). La promitente vendedora hace desde este momento entrega material del inmueble a el promitente comprador (Sic)...quien recibe a satisfacción. (...) QUINTO.* La escritura de venta se hará por parte de la mandataria **MARÍA ROJAS DURANGO**, el día 2 de agosto de 2010, en la Notaría 16 del Círculo de Medellín, a las dos de la tarde,

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 **026 2018 01276 01**

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

*concurriendo la mandataria vendedora con los documentos legales para suscribir la escritura pública de venta...” (Cfr. Fl. 46 y ss. *idem*). Con ello, afirma la parte actora que se prometió en venta el inmueble distinguido con F.M.I Nro. 001-510984.*

Se hace aduce que la señora **Rojas Durango** desde el momento de suscripción del referido contrato de promesa de compraventa cumplió con su carga contractual consistente en entregar materialmente el inmueble objeto del referido convenio. Lo entregó libre de gravámenes y a paz y salvo en punto de impuestos, estando incluso presta a sanear por evicción. Asimismo, se afirma que para entonces la referida señora refirió del demandado la suma de **siete millones de pesos (\$7.000.000)**; sin embargo, una vez llegada la fecha para concretar el segundo pago, el demandado no cumplió tal prestación.

Sumado a esto, comenta la parte actora que, a pesar del incumplimiento del demandado, la señora **Rojas Durango** acudió ante la **Notaría Dieciséis de Medellín** en la fecha estipulada en el acuerdo suscrito, pero el demandado no asistió para tal día y por tanto no fue posible concretar el convenio celebrado; asevera además que se perdió todo contacto con el demandado.

Más adelante relata la parte actora que para el día **12 de abril de 2011** el señor **Víctor Javier Cuartas Palacio** fallece.

Luego, comenta que ante el incumplimiento del demandado este se constituyó en mora, y empezó a pagar por cuotas el valor restante de forma irregular, contraviniendo de esta forma lo acordado; al paso que refiere que “...*quedó debiendo la suma de cinco millones cuatrocientos mil pesos (\$5.400.000), es decir, del valor total de la promesa de compraventa solo canceló la suma de diez millones cien mil pesos (10.100.000) razón por la que la señora MARÍA ROJAS DURANGO lo citó a audiencia de conciliación en la Personería de Medellín el día tres (3) de noviembre de 2015, en donde aceptó la deuda y se comprometió a cancelar lo restante...*”; en tal arreglo autocompositivo las partes llegaron al siguiente acuerdo:

“...PRIMERO: Entre la señora MARÍA ROJAS DURANGO y el señor RUBEN DARIO JARAMILLO GIRALDO, acuerdan en que el señor Jaramillo Giraldo le está debiendo a la señora Rojas Durango la suma de cinco millones cuatrocientos mil pesos (\$5.400.000) por concepto del contrato de compraventa del inmueble ubicado en la carrera 33 N° 34-26 hoy 34-24 piso 2 de Medellín,

*SEGUNDO: Como consecuencia de lo prescrito en la cláusula anterior, El convocado se obliga a pagarle a la solicitante la suma de dinero en mención, de la siguiente manera: Todos los días 30 de cada mes, a partir del día 30 de enero de 2.016, la suma de trescientos mil pesos \$300.000, hasta terminar de pagar la deuda, entregándoles en la iglesia de san José en el centro de la ciudad previa comunicación telefónica de las partes...” (Cfr. Fl.47 *idem*).*

Ante este contexto, afirma la parte demandante que nuevamente el demandado **Jaramillo Giraldo** incumplió este acuerdo, desconociendo las obligaciones contraídas.

Aduce que la demandante **Eliana Natalia Cuartas Rojas** fue reconocida como heredera del finado **Víctor Javier Cuartas Palacio** mediante escritura pública número 2993 del 18 de agosto de 2016 de la Notaría Séptima del Círculo Notarial

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 **026 2018 01276 01**

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

de Medellín, mediante la cual se liquida la herencia del causante y se le adjudicó en hijuela única el ciento por ciento de la titularidad de dominio sobre el inmueble distinguido con **F.M.I Nro. 001-510984** de la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur**.

Refiere la parte actora que a pesar del paso del tiempo el demandado ha incumplido con la promesa de compraventa suscrita, razón por la cual en su calidad de adjudicataria del inmueble objeto del contrato, deprecia la resolución del contrato aludido y sus consecuentes restituciones mutuas, así: que el promitente comprador reciba el precio pagado del contrato y que esta reciba por su parte la restitución material del inmueble prometido en venta.

Sumado a esto, se reclama que, de conformidad con el contenido del artículo 1930 del Código Civil, el demandado restituya los frutos civiles del inmueble, en la modalidad de lucro cesante consolidado desde la fecha de suscripción del contrato (15 de diciembre de 2009), y hasta la fecha de la sentencia. Para tal efecto, comenta la parte demandante que el inmueble objeto del contrato puede generar como frutos civiles mensuales la suma de **setecientos mil pesos (\$700.000)**; lo cual calcula pecuniariamente, con fundamento en el IPC anual causado entre los años 2009 a 2018, en un total de **\$59'821.046=.**

Aunado a esto, la parte actora manifiesta que se le ha generado un perjuicio moral en razón a que ha tenido que padecer angustia, zozobra al evidenciar que algo que le fue adjudicado en herencia no le ha sido reconocido materialmente, lo cual le ha generado un estrés *insoportable* y un sentimiento de desconfianza en los instrumentos jurídicos. Tal perjuicio lo estima en un total de **30 salarios mínimos legales mensuales vigentes**, que para la fecha de presentación de la demanda ascendían a un total de **\$23.437.260=.**

Culmina la parte acotando que para el día **30 de agosto de 2018** se convocó al demandado para celebrar audiencia de conciliación extrajudicial, la cual fue infructífera y se expidió constancia de no acuerdo. (Cfr. Fls. 46 a 48 Archivo 01 Carpeta 01).

2. Actuación procesal. Por auto del **19 de diciembre de 2018** el Despacho *a quo* admitió la pretensión de la referencia y dispuso la integración del contradictorio, orientando lo pretendido por el procedimiento verbal de menor cuantía. (Cfr. Fl. 75 ídem).

3. De la resistencia. El extremo procesal pasivo contestó la demanda promovida, dando por ciertos algunos hechos y precisando el contenido de otros. Asimismo, se opuso formalmente frente a las pretensiones formuladas esgrimiendo como defensas las siguientes excepciones de mérito (Cfr. Fls. 92 a 96 ídem).

“INEPTA DEMANDA”, para lo cual argumentó que no podía desconocerse el acuerdo conciliatorio celebrado entre las partes para el día **3 de noviembre de 2015**, en el que las partes llegaron a un acuerdo; destaca que tal acuerdo hizo tránsito a cosa juzgada, y por ello el procedimiento que debe promover la parte actora es otro, a saber: una demanda ejecutiva para el cobro de la suma de dinero

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 **026 2018 01276 01**

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

incumplida en su pago, más sus correspondientes intereses.

“TEMERIDAD O MALA FE POR PARTE DE LA DEMANDANTE”, sustentada en que se está promoviendo una demanda *ineficaz* que no tiene fundamentación alguna, dado que con esta la demandante Eliana Natalia Cuartas Durango busca enriquecerse con un bien que no le pertenece, desconociendo así un acuerdo conciliatorio ya celebrado entre las partes.

“IMPOSIBILIDAD DE DAR CUMPLIMIENTOS AL PAGO TOTAL DEL PRECIO DE LA OBLIGACION ESTIPULADA EN EL CONTRATO DE PROMESA DE VENTA”, por razones de fuerza mayor, por cuanto se aduce que el demandado fue víctima de hurto y lesiones, tal y como se acredita con las pruebas aportadas.

“INEXISTENCIA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”. En esta resistencia la parte demandada aduce que no existe un contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

“INEXISTENCIA DEL DERECHO RECLAMADO”, ya que no existe contrato de arrendamiento suscrito entre las partes como para reclamar perjuicios patrimoniales; al paso que afirma que no puede desconocerse que existe un contrato de promesa de compraventa, y que además se celebró un acuerdo conciliatorio.

“INEXISTENCIA DEL DERECHO”, toda vez que, según arguye, la parte actora está reclamando un bien inmueble que es diferente al que fuera objeto del contrato de promesa de compraventa, en tanto que lo que se prometió en venta tan solo fue un inicio de construcción. Por ello afirma que invirtió la suma de **\$25'000.000** por concepto de *mejoras* para la terminación del inmueble.

“IMPOSIBILIDAD E INEXISTENCIA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”. Argumenta que la parte actora reclama la concesión de frutos civiles que no tiene derecho a percibir, toda vez que no existe ningún tipo de contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, y además no puede desconocerse el contrato de promesa celebrado.

Sumado a esto, la parte demandada manifestó en su resistencia que solicitaba *“...el pago de todas las mejoras hechas al inmueble objeto del contrato de promesa de venta...y que según los recibos que se aportan ascienden a un VALOR aproximado de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000), más la mano de obra, que mi poderdante dice que asciende a CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$55.000.000)...”*; además solicita que se le pague al citado todo lo invertido en la construcción del bien que le fue dado en venta, y de manera indexada, desde el año 2008 hasta la fecha en que se dicte sentencia, en caso de no prosperar dichas excepciones...” (Cfr.Fl. 96 ídem).

4. La sentencia apelada. Por sentencia del **8 de marzo de 2021** el Juzgado de primer orden estimó lo pretendido, denegó las excepciones de mérito propuestas y en efecto declaró la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre la señora **María Rojas Durango** (en su calidad de vendedora y mandataria de su esposo **Víctor Javier Cuartas Giraldo**), la demandante, y el demandado

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 **026 2018 01276 01**

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

Rubén Darío Jaramillo Giraldo (en su calidad de promitente comprador), respecto del bien inmueble distinguido con **F.M.I Nro. 001-510984**, ubicado en la carrera 33 numero 34 -26 hoy 34-24 piso 2 de Medellín, cuyos linderos constan en la escritura 1904 del 8 de julio de 1988, conforme a las súplicas de la demanda.

Adicionalmente, a título de restituciones mutuas, ordenó la entrega material del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa a cargo de la parte demandada y en favor de la demandante **Eliana Natalia Cuartas Rojas**. Al paso que se condenó a la demandante **Cuartas Rojas** a pagar al demandado **Jaramillo Giraldo** la suma de **\$11'100.000=** más su correspondiente indexación; junto a los intereses legales a la tasa del 6% anual, que se causaran respecto de \$7.000.000 de esa suma desde el 16 de diciembre de 2009, respecto de los otros \$3.100.000 de esa suma desde el día 03 de noviembre de 2015 y respecto de \$1.000.000 de pesos de esa suma desde 13 de diciembre de 2018.

También se impuso al demandado **Rubén Darío Jaramillo Giraldo** pagar a la demandante la suma de **\$59'821.046** por concepto de frutos civiles causados hasta el mes de diciembre de 2018; y asimismo, en orden a que no se ha entregado el inmueble, se impuso al demandado pagar los frutos civiles causados desde la presentación de la demandan, que para el año 2019 ascienden a la suma de **\$8.969.688**, para el año 2020 ascienden a la suma **\$9.324.000**, y lo que va corrido del año 2021 a **\$ 1.579.018** que corresponden a los meses de enero y febrero a razón **\$789.509** cada uno, más los que se sigan causando hasta la fecha de la entrega definitiva del bien inmueble con matrícula 001-510984.

Por último, se impuso a la parte demandante pagar al demandado la suma de **\$80'000.000** por concepto de mejoras. Siendo preciso resaltar que la sentencia dispuso en su numeral séptimo además que las partes podían establecer las compensaciones pertinentes sobre las sumas de dinero a las cuales fueron condenados a reconocerse recíprocamente.

Como consideraciones fácticas y jurídicas para arribar a esta solución la *iudex a quo* disertó que en primer lugar que la legitimación en la causa por activa se presentaba en orden a que la demandante es adjudicataria de sus derechos patrimoniales (padre); de ahí se extrae la legitimación al deprecar la pretensión bajo esta calidad.

Habló del deber del juez de interpretar los contratos, con fundamento en precedente de la Sala Civil. Así, en primer lugar, determinó que de la lectura del contrato era posible establecer que su estructura se sitúa en una promesa de compraventa. Pasó a precisar las obligaciones contraídas por las partes.

Acotó la Juez que hay dos contratantes incumplidos bajo este contexto y que ello podría comprometer la prosperidad de la pretensión, debido a que la parte actora no probó la comparecencia a la Notaría. Mas la Juez indicó que esto se superaba con ocasión del nuevo acuerdo que celebraron las partes sobre el pago del precio pactado en el contrato de promesa para el año 2015.

Con ello, indicó la Juez que bajo las nuevas condiciones plasmadas en el acta de conciliación del 3 de noviembre de 2015, fue modificado el contrato de promesa de compraventa. Aunado a esto anotó que no puede decirse que con esta

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

conciliación se presenta una cosa juzgada, sino que de ello debe extraerse que es un otrosí al contrato de promesa de compraventa del cual se predica su resolución ante su incumplimiento.

Pasando al estudio de la resolución contractual promovida, manifestó la *a quo* que de la conducta procesal asumida por las partes podía extraerse que la demandante aprueba el negocio jurídico celebrado por su madre y que lo convalidó consensualmente, bajo el contenido del artículo 2149 del Código Civil. Así, determinó la Juez que la actora en su calidad de heredera de su padre contrajo con su madre un contrato de mandato. Por esto, indicó que el acuerdo conciliatorio celebrado puede ser tomado como un otrosí al contrato de promesa de compraventa; en tanto que ambos contratantes acudieron para continuar en la concreción del convenio de promesa celebrado.

Así, indicó que bajo estos nuevos matices resultaba posible inferir que la parte demandante en realidad sí se allanó a cumplir el contrato tras facilitar a su vendedor el pago del precio; y por su parte, la parte demandada incumplió el contrato al no culminar el pago del precio pactado. Ante este contexto la Juez indicó que la excepción de fuerza mayor no puede entenderse por probada o con vocación de prosperidad, por cuanto el pago es un presupuesto del contrato y además ello sería relevante si se estuviera reclamando el pago de una cláusula penal sancionatoria.

A su vez, la Juez indicó que el contrato de promesa de compraventa se encontraba acreditado en sus requisitos, y la pretensión resolutoria había de prosperar en orden al incumplimiento atribuido a la parte demandada y que no fue desvirtuado.

Indicado lo anterior, la *a quo* pasó a expresar que sobre la identificación del inmueble se observa que en el contrato de promesa de compraventa se alude al inmueble con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria y la nomenclatura del inmueble; aspecto frente al cual indicó que en todo caso se supera desde el contenido del acuerdo conciliatorio en donde ambas partes indicaron en el acta de conciliación señalaron expresamente que el acuerdo se daba por concepto del contrato celebrado sobre el inmueble distinguido con la nomenclatura que actualmente tiene el inmueble, esto es: Carrera 33 Nro. 34-24 piso 2 de Medellín. Indicó que, tal y como lo señaló la perito, se trata de una actualización catastral y que los linderos del inmueble no distan del que fue indicado en el contrato. Así, concluyó la Juez que con esto se superaba la individualización del inmueble.

Tras esto, la Juez pasó a estudiar lo concerniente a las restituciones mutuas. Ocupándose en primer lugar de la restitución del pago del precio. Para ello manifestó que conforme al acta de conciliación las mismas partes acordaron que el saldo adeudado eran tan solo 5'400.000. Indicó que lo recibido por la parte demandante para antes de la conciliación corresponde a la suma de 10'100.000, debido al valor que pactaron en el contrato de promesa de compraventa.

Manifestó que al recibir el testimonio de María Rojas Durango esta admitió que después de la conciliación el demandado solo pagó la suma de \$1'000.000. Ante esto, indicó que así puede entenderse por probado lo indicado por la parte demandada sobre el pago efectuado pero sobre esta suma de dinero.

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

Seguidamente manifestó que puede indicarse que la parte demandante recibió 11'100.000. De este modo precisó que la parte demandante debía de restituir esta suma de dinero por concepto del pago parcial del precio, junto a la indexación y los intereses legales causados.

Restitución del inmueble. Manifestó que como este se encuentra en poder de la parte demandada, este debe ser restituido a la parte demandante.

Condena por frutos civiles al demandado. La Juez expuso el precedente de la Sala Civil de la Corte (Sentencia SC11287-2016), y así indicó que se presume la mala fe del contratante incumplido, y por ello es factible que este sea condenado a la restitución de los frutos civiles y naturales percibidos, más aquellos que con mediana inteligencia hubiera podido percibir la promitente vendedora.

Dicho esto, pasó a lo referente a las mejoras y al respecto expresó que tras prosperar la resolución y la restitución del bien, se habilita para la parte demandada solicitar las mejoras expuestas en su defensa. Según la Juez, el tópico debía abordarse desde el artículo 739 del Código Civil, inciso segundo, y que no resultaba necesario acreditar buena o mala fe del mejorista; ni menos la clase de mejoras, toda vez que el reconocimiento por parte del dueño resulta obligatorio por todas ellas.

Tras indicar la viabilidad del derecho al reconocimiento de las mejoras pasó a precisar su monto con fundamento en el juramento estimatorio. Apuntó que, pese al monto indicado en el dictamen pericial, las pruebas adosadas conducen a determinar que el monto de las mejoras no puede ser indexado de acuerdo con las reglas fijadas por la Sala Civil. Así, anotó que de acuerdo con lo valorado por la perito se concedería un total de \$80'000.000=, y no se puede conceder más allá de lo reclamado por mejoras, pese a que la perito concluyó que el valor era superior.

No se concedieron los perjuicios morales sobre la parte actora.

5. Los recursos de apelación. Ambos extremos procesales formularon recurso de alzada en contra de la sentencia de primer grado. Los cuales fueron sustentados bajo los siguientes reparos concretos.

5.1. Apelación parte demandante. La apoderada judicial indicó que respecto de las expensas debe tenerse al comprador como de mala fe y que por ello no se le podían reconocer mejoras al demandado.

5.2. Apelación parte demandada. El apoderado judicial de la parte demandada cuestiona que en la elaboración del contrato de promesa de compraventa se omite la determinación de un plazo o condición, y ello no fue subsanado por las partes, en su sentir completamente, porque para la formalización de la escritura, no existe prueba de que se acudió para el perfeccionamiento del contrato; seguidamente, rebate que en el contrato suscrito se omite la individualización del inmueble, e indica que este aspecto no se superó con la conciliación, porque no es el instrumento idóneo para ello, en tanto que para tal efecto debía de ser una escritura pública registrada en el folio de matrícula del inmueble prometido en venta; sumado a esto, cuestionó que en la sentencia proferida se concluyera la mala fe sobre el demandado; arguye que no es de mala fe y por eso no debían

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

concederse los frutos civiles en favor de la parte actora.

Posteriormente, dentro de la oportunidad procesal correspondiente, la parte demandada amplió sus reparos concretos a través de memorial presentado ante el Juzgado de primera instancia (Cfr. Archivo 01 Carpeta 18). Indicando que en el acta de conciliación celebrada no se precisó ante qué notaría se acudiría; cuestionó además que no se identificó idóneamente el inmueble y que no existe prueba de su actualización catastral; aunado al hecho que cuestiona que la parte demandante no acreditó haber cumplido la condición de haber acudido a la notaría. Con todo, anota que la promesa de compraventa carece de las formalidades, concretamente la identificación idónea de la cosa vendida.

Rebate además que el hecho de haberse celebrado una audiencia de conciliación da lugar a considerar que el remedio procesal por el cual se condujo la pretensión formulada no era el adecuado, en tanto que su contenido daba lugar a considerar la vía ejecutiva como el mecanismo procesal idóneo; y no considerar el acta de conciliación como un otrosí al contrato de promesa de compraventa, en tanto que allí no se indicó esto. Así, cuestionó la conclusión de la Juez de tener el pacto conciliatorio como un otrosí del contrato de promesa objeto de resolución.

Finalmente, cuestiona la competencia funcional de la Juez de primera instancia para proferir la sentencia de primer grado, por cuanto el término previsto en el artículo 121 del Código General del Proceso fue superado y aun así se dictó sentencia.

5.3. Traslado. Por auto del pasado **31 de agosto de 2021** (Cfr. Archivo 14) el Despacho corrió traslado común de los recursos de apelación propuestos por ambos extremos procesales. Con fundamento en el contenido del artículo 14 del Decreto 806 de 2020 se concedió el término de cinco días para tal efecto.

Así, dentro de la oportunidad procesal concedida, únicamente la gestora judicial de la parte actora allegó escrito contentivo de pronunciamiento frente al contenido del recurso de apelación propuesto por la parte demandada (Cfr. Archivo 15 CdoSegunda). Para tal efecto, anotó que la parte demandada hace alusión a la inobservancia del artículo 1744 del Código Civil, el cual hace referencia al dolo del incapaz, lo que hace imposible su aplicación al caso bajo estudio. Anotó que, en lo que respecta al cumplimiento del plazo o condición fijada, era necesario considerar el nuevo acuerdo suscrito entre las partes, en donde se establecieron nuevas muestras de voluntad, y con ello es suficiente entender por cumplida la carga de la promitente vendedora de dar cumplimiento a su carga pendiente de ejecutar.

Acotó que la identificación del inmueble se supera con el acta de conciliación, en donde las partes precisaron la modificación de la nomenclatura del inmueble prometido en venta; mismo sobre el cual fue plenamente identificado con su matrícula inmobiliario, y que además fue objeto de inspección ocular por parte de la perito evaluadora.

Asimismo, indicó que la parte demandada realmente cuenta con mala fe al poseer el inmueble prometido en venta, y por tanto, en los términos del artículo 1746 del Código Civil, este es responsable de reconocer los intereses, y frutos

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

correspondientes, en consideración a su condición de mala fe.

2. CONSIDERACIONES

2.1 Competencia funcional. Corresponde a este Despacho definir la prosperidad de los recursos de alzada propuestos en contra de la sentencia de primera instancia, en consideración a la calidad de Superior funcional del Despacho de origen y al hecho de que el procedimiento adelantado es de menor cuantía. Siendo preciso relieves que la presente sentencia se ocupará de resolver los puntos específicos que fueron cuestionados por ambos extremos procesales. Esto, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 328 del CGP.

Es preciso relieves que el recurso de apelación en la actualidad exige del impugnante concreción al momento de presentar la inconformidad con una decisión jurisdiccional lo que repercute en la competencia funcional¹.

2.2. Problema Jurídico. En la presente oportunidad deberá determinarse la viabilidad de confirmar, modificar o revocar la sentencia de primera instancia, según lo acontecido en este trámite, y en consideración a los reparos concretos formulados por las partes procesales en sus recursos de apelación.

2.3. Los presupuestos procesales. El presente proceso jurisdiccional se direccionó con el procedimiento adecuado para tramitar lo pretendido por la parte demandante, respetándose los requisitos del debido proceso para que pueda emitirse la presente sentencia de fondo. El Despacho no observa vicio o circunstancia semejante que pueda comprometer la validez de lo actuado hasta esta instancia.

Sin embargo, en consideración a que la parte demandada cuestiona en su escrito de apelación la ocurrencia de una nulidad en la sentencia proferida por desconocimiento del término procesal previsto en el artículo 121 del Código General del Proceso para dictar sentencia, es necesario poner de presente que la circunstancia descrita se supera por la misma conducta procesal de las partes, tal y como se procederá a exponer de forma sucinta.

Téngase presente que la *index a quo* previo a dictar sentencia concedió la palabra a los apoderados judiciales a efectos de que, si era del caso, realizaran las acotaciones correspondientes en punto de la ocurrencia de cualquier nulidad, haciendo especial énfasis en el supuesto normativo del artículo 121 del Código General del Proceso. Ante esto, es de ver que las partes guardaron silencio al respecto. Siendo trascendental relieves que cuando se le concedió el uso de la palabra al vocero judicial de la parte demandada este indicó que no avizoraba ninguna causal de nulidad (Cfr. AudioAudienciadeInstrucción Minuto 2:08 a 2:32).

Desde estos contornos es que resulta inviable acoger la sobreviniente manifestación de nulidad acotada por la parte demandada, máxime si se tiene presente que la H. Corte Constitucional definió claramente en sentencia C-443 de 2019 que “...Según el artículo 132 del CGP, el juez debe el deber de corregir y sanear los

¹ Explica la CSJ-SC en Sentencia SC4415-2016

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

*vicios que configuren nulidades al agotarse cada etapa del proceso, vicios que no pueden alegarse en las fases siguientes, salvo que se trate de hechos nuevos. Por su parte, según el artículo 135, esta no puede ser alegada por quien después de ocurrida la irregularidad, actúa en el proceso sin proponerla. **Teniendo en cuenta lo anterior, debe entenderse que la pérdida de la competencia y la nulidad originada en este vicio debe ser alegada antes de proferirse la sentencia, esto es, cuando expiren los términos legales contemplados en el artículo 121 del CGP. Con ello se pone fin a la práctica denunciada en este proceso por algunos intervinientes, en la que las partes permiten el vencimiento del plazo legal y guardan silencio sobre la pérdida automática de la competencia, para luego alegar la nulidad del fallo que es adverso a una de ellas...***

Definido lo anterior, procederá el Despacho a resolver de mérito los recursos de apelación propuestos por ambas partes procesales, en contra de la sentencia proferida en primer grado.

2.4. Consideraciones vinculadas al caso bajo estudio.

2.4.1. Del contrato de promesa de compraventa. En orden al contenido de los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, los particulares tienen la posibilidad de contraer obligaciones producto del acuerdo de voluntades; lo cual se cristaliza comúnmente con la conformación de un contrato. Bajo estos términos puede decirse que el contrato es un negocio jurídico producto de la manifestación de dos o más voluntades encaminadas a producir efectos jurídicos patrimoniales o extrapatrimoniales, de adquisición, modificación o extinción.

Precisamente, uno de los contratos llamados por la doctrina y jurisprudencia como contrato preliminar o preparatorio, es el de promesa de contrato, cuyo fin no es otro que la de ser fuente de una obligación de hacer (Art. 1611 Código Civil), a saber: de emitir en el futuro una declaración de voluntad, consistente en la celebración de otro contrato ulterior en las condiciones preestablecidas en éste primero.

Dicho contrato puede ser objeto de cumplimiento o resolución cuando se presenta solicitud por parte del contratante cumplido².

En consonancia con lo anotado, es de ver que el artículo 1611 del Código Civil, modificado por el artículo 89 de la Ley 153 del 15 de agosto de 1887, establece como elementos esenciales a esta clase de contrato, (i) el ser celebrado por escrito, (ii) el prometer la celebración de un contrato que cumpla con las requisitos establecidos en los artículos 1502 y 1511 del Código Civil, entendidos como los elementos de la validez, (iii) la fijación de un plazo o condición sobre la época en que ha de celebrarse el contrato, y (iv) la determinación inequívoca del contrato a celebra ulteriormente.

2.4.2. La resolución por incumplimiento. Para la prosperidad de la pretensión tendiente a que se resuelva un contrato, es necesaria la demostración de los siguientes presupuestos: i). La existencia de un contrato valido; que en caso del contrato de promesa lo será si cabalmente reúne los requisitos señalados en el

² Cfr. Sentencia SC3666-2021

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

artículo 1611 del Código Civil y demás normas concordantes; ii) que el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir; y iii) que el demandado haya incumplido.

La resolución del contrato aludido, trae aparejadas las restituciones recíprocas o mutuas que se derivan de las obligaciones ya cumplidas por los contratantes: restitución de la cosa, en este caso- con sus respectivos frutos y mejoras, si hubiere lugar a los unos o a las otras, y/o la indemnización por los perjuicios causados con el incumplimiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 1546 del Código Civil.

Así lo ha explicitado la Corte en su Sala de Casación Civil al indicar que “...*La acción resolutoria de un contrato bilateral, en virtud de lo previsto en el artículo 1546 del Código Civil, tiende a aniquilar el acto jurídico y a dejar las cosas en el estado en el que se encontraban antes de la celebración del mismo*³. En otras palabras, la resolución opera retroactivamente para dejar a las partes en la misma situación en la que estaban hasta antes de contratar, y para lograr ese propósito es preciso disponer las restituciones mutuas, en caso de haberse ejecutado parcialmente el contrato...”⁴

2.4. Caso concreto. En la presente causa de resolución contractual, se tiene por pacífico, en tanto no es objeto de recurso, conforme a lo debatido en primera instancia, la existencia del contrato de promesa de compraventa suscrito entre la señora María Rojas Durango, quien obró bajo la calidad de *mandataria* del finado Víctor Javier Cuartas Palacio (parte promitente vendedora), y el demandado Rubén Darío Jaramillo Giraldo (promitente comprador), para el día 15 de diciembre de 2009 (Cfr. Fls. 5 y ss. Archivo 01 Exp-Folio1 a 217).

Tampoco se debate la legitimación de la persona que promovió la pretensión, quien para el efecto funge como única heredera del finado Víctor Javier Cuartas Palacio. Igual circunstancia se aprecia frente a la legitimación de la parte pasiva. Esto, de cara a que no se suscitó reparo por las partes sobre el particular al momento de promoverse las respectivas alzadas.

2.4.1. Los reparos concretos. Precisamente, son puntos de inconformidad entre las partes, los siguientes: 1. Lo concerniente a la determinación de un plazo o condición. Se destaca aquí que si bien la parte refirió la inobservancia del artículo 1744 del Código Civil, lo cierto es que su sustento se basó en la supuesta ausencia de un plazo o condición en la promesa; 2. la indicación clara de la Notaría a la que habría de acudir; 3. rebate que la audiencia de conciliación celebrada constituyó un título ejecutivo exigible, que no tornaba viable la promoción de un proceso declarativo por resolución como el que ahora es objeto de estudio; 4. la individualización y debida identificación del inmueble prometido en venta en el contrato suscrito; 5. la parte demandada cuestiona el incumplimiento de la parte actora al no haber acreditado su comparecencia a la notaría; y 6. se cuestiona el reconocimiento de frutos a la parte pretendiente, siendo punto de cuestionamiento lo relativo a la conclusión de mala fe del demandado.

³ Esto se ha señalado, por ejemplo, en la sentencia de casación de 21 de abril de 1939, G.J., 1997, pág. 391.

⁴ Cfr. Sentencia SC3666-2021 MP Álvaro Fernando García Restrepo.

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

Por su parte, la actora cuestionó el reconocimiento de mejoras en favor de la parte demandada por tener la calidad de poseedor de mala fe.

Ahora bien, como precisión previa se enfatiza que la resolución de la presente instancia estará precedida por la delimitación que ambas partes realizaron con sus correspondientes reparos a la sentencia de primer grado. Siendo imperioso recordar que ello se torna imprescindible, por cuanto, como ha sido decantado por la Rectora de la jurisprudencia en materia civil, “...[P]ronunciarse sobre puntos o extremos del litigio que no fueron materia de la apelación -ni están íntimamente conectados con ella- no es un problema de competencia funcional del juez *ad quem* sino un asunto que atañe al derecho sustancial que tiene el recurrente para que la resolución de su impugnación no toque puntos que no quiso llevar al debate de la segunda instancia...”⁵, y por ello únicamente los puntos cuestionados por las partes serán los tópicos que serán susceptibles de estudio en esta instancia.

Dilucidado lo anterior y, teniendo presente que los cuestionamientos propuestos por las partes sobre la sentencia de primera instancia derivan de la eficacia o no del contrato aludido sobre unos puntos específicos, es necesario verificar la validez del contrato pretendido en resolución, a fin de desatar la apelación propuesta por ambos extremos procesales.

2.4.2. Sobre el contrato y los reparos concretos efectuados al mismo. Para el presente evento se resalta de antemano que el contrato celebrado el **15 de diciembre de 2009** cumple con las exigencias legales, como lo confirma la prueba documental (Cfr. Archivo 01 Exp-Folio 3 y ss.). Destáquese nuevamente que los reparos del demandado se erigen en unos aspectos puntuales y es en ellos en los que debe centrarse la atención en este segundo grado de conocimiento.

Previo al desarrollo de estos puntos, es importante destacar que el opositor se opone a la prosperidad de una resolución contractual, que implica que las cosas vuelvan a un estado anterior, pero paradójicamente propugna por indicar falencias en la contratación, las cuales, de probarse, llevarían eventualmente a una anulación, que igualmente implicaría que los efectos se retrotraigan.

Pese a lo observado, se procede al examen de los cuestionamientos hechos por el sujeto pasivo.

2.4.2.1. Determinación del plazo. El opositor expuso como uno de sus reparos que la promesa no cumplía con establecer un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

De la literalidad del contrato suscrito entre las partes primigeniamente se avista que este requisito esencial fue observado, pues en este se estableció lo siguiente: “...*QUINTO. La escritura de venta se hara (sic) por parte de la mandataria señora MARLA ROJAS DURANGO, el día 2 de agosto del 2010, en la Notaría 16 del Círculo de Medellín, a las dos de la tarde, concurriendo la mandataria vendedora con los documentos legales para suscribir la escritura Pública de Venta...*” (Cfr. Fl. 5 Archivo 01Exp).

Luego, ante la concurrencia de los contratantes ante el Centro de Conciliación de la Personería de Medellín (Cfr. Fls. 57 y ss. *ídem*) para el día **3 de noviembre de**

⁵ Cfr. Sentencia SC4174-2021 M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

2015, se observa que las partes modificaron el plazo fijado en principio de la siguiente forma: “...PRIMERO: *Entre la señora MARIA ROJAS DURANGO y el señor RUBEN DARIO JARAMILLO GIRALDO, acuerdan en que el señor Jaramillo Giraldo le está debiendo a la señora Rojas Durango la suma de cinco millones cuatrocientos mil pesos por concepto del contrato de promesa de compraventa del inmueble ubicado en la carrera 33 Nro. 34-26 boy 34-24 piso 2 de Medellín.*

SEGUNDO: Como consecuencia de lo prescrito en la cláusula anterior, El convocado se obliga a pagarle a la solicitante la suma de dinero en mención, de la siguiente manera: Todos los días 30 de cada mes, a partir de l día 30 de enero de 2.016, la suma de trescientos mil pesos \$300.000, hasta terminar de pagar la deuda, entregándoselos en la iglesia de San Jose en el centro de la ciudad, previa comunicación telefónica de las partes.

TERCERO: Por último las partes acuerdan que una vez el convocado termine de pagar el dinero pactado en la primera cláusula de este acuerdo, la solicite (sic) se declara a paz y salvo con el convocado por todo concepto que se relacione con los hechos motivo de la conciliación y se obliga a otorgarle la escritura pública de compraventa de dicho inmueble, al día hábil siguiente al último pago, en la Notaría primera a las 2:00 P.M...” (Cfr. Fl. 59 ídem).

Desde estos contornos, considera el Despacho que no le asiste razón a la parte demandada al cuestionar que la promesa de compraventa celebrada no cuenta con un plazo determinado, y que no se indicó con claridad ante qué Notaría se acudiría. Nótese que las partes se presentaron al remedio autocompositivo como muestra de querer permanecer en la promesa de compraventa.

Ante este panorama, el hecho de que los contratantes acudieran a la alternativa de la conciliación como un instrumento para permanecer en la voluntad de celebrar el contrato bajo otras condiciones, en modo alguno hace ver que el contrato pretendido en resolución no cumpla con las formalidades de ley.

Nótese que desde el contrato primigenio las partes establecieron el momento en el que se llevaría a cabo la escritura pública, lo que no se derruye con la conciliación, por lo que lo aducido por la parte pasiva no es de recibo para el aniquilamiento del acuerdo de voluntades.

Ahora bien, en este punto se torna necesario enfatizar que, el hecho de que por conciliación se hubiera variado el plazo para la concreción del contrato prometido en términos de que “...una vez el convocado termine de pagar el dinero pactado en la primera cláusula de este acuerdo, la solicite (sic) se declara a paz y salvo con el convocado por todo concepto que ese relacione con los hechos motivo de la conciliación y se obliga a otorgarle la escritura pública de compraventa de dicho inmueble, al día hábil siguiente al último pago, en la Notaría primera a las 2:00 P.M....” (Cfr. Fl. 59 ídem), en nada afecta la validez del contrato celebrado, toda vez que las mismas partes definieron mancomunadamente modificar la forma de cumplimiento de la obligación en estos términos.

Se itera, desde el inicial escrito contractual las partes especificaron el plazo, lo que permite avizorar el cumplimiento legal de la promesa. Ello no desaparece con lo expresado en el acta de conciliación sobre la determinación de este aspecto; sobre todo si se tiene presente que ese convenio se realizó precisamente para perseverar en la relación negocial.

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

Ante este panorama, el hecho de que los contratantes acudieran a la alternativa de la conciliación como un instrumento para permanecer en la voluntad de celebrar el contrato bajo otras condiciones, en modo alguno hace ver que el contrato pretendido en resolución no cumpla con las formalidades de ley. En últimas, el plazo indicado por ambas partes resultaba determinable, en consideración al orden prestacional que pactaron en pos de que la parte demandada cumpliera a cabalidad el resto del precio pactado; de lo cual, se deduce que la comparecencia de las partes a la celebración del contrato prometido pendía de que el demandado cumpliera a satisfacción con el último pago que completara el precio establecido. El plazo, en suma, se torna constatable desde la composición de la promesa, y ello no quedó en abstracción con la conciliación.

2.4.2.2. Determinación de la Notaría para la celebración del contrato prometido. Lo referente a la ausencia de identificación de la Notaría igualmente deviene improcedente. Si se atiende al contrato inicialmente firmado, se constata que ello se especificó con nitidez. Esa circunstancia no desaparece con la conciliación. Al respecto, y de cara a la coherencia de los actos propios, se advierte que para unos efectos el demandado ha alegado que la conciliación sólo posibilita un trámite de ejecución y que no es fundamento para una resolución; sin embargo, con apoyo en la misma conciliación pasa a cuestionar los requisitos de la promesa de compraventa, lo que no es consistente ni aceptable.

Ahora, pese a lo suscitado por el recurrente, para el Juzgado lo acontecido en el acta de conciliación es plenamente superable. La supuesta falta de indicación de la ciudad o municipio de la Notaría fijada no afecta en este caso la validez del acuerdo. Nótese que en los términos y contexto en que fue pactada la nueva modalidad de cumplimiento del contrato por las partes, surge evidente y lógico que la Notaría en mención pertenece al círculo notarial de Medellín; no en vano también en el numeral segundo del acta de conciliación también se plasmó que el demandado habría de pagar el saldo restante del precio pactado en “...*la iglesia de San Jose en el centro de la ciudad, previa comunicación telefónica de las partes...*”; a lo cual se suma que, en todo caso, las mismas partes consintieron en la forma en la que esto fue modificado y manifestaron su conformidad con el contenido del acuerdo suscrito. Siendo incluso llamativo que el mismo Centro de Conciliación al que acudieron ambas partes se encuentra ubicado en la ciudad de Medellín -(Centro de Conciliación de la Personería de Medellín (Cfr. Fls. 57 y ss. *ídem*)-; y por tanto, resulta alejada la idea de que la determinación del lugar para celebrar el contrato prometido no se encontraba determinada, puesto que el contexto que refleja el acuerdo conciliatorio permite entrever que ambas partes tenían claro este aspecto en particular.

2.4.2.3. La identificación del bien en el contrato. Con respecto a la determinación en la promesa de venta inmobiliaria, el bien que el promitente vendedor promete vender y que el promitente comprador promete comprar, cuando es cuerpo cierto, debe aparecer determinado con claridad y precisión.

En ese orden, al confrontar el contenido del escrito de promesa de compraventa suscrito entre las partes para el 15 de diciembre de 2009, así como el contenido del acta de conciliación, surge evidente la satisfacción de las formalidades propias

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

del contrato que se buscaba materializar: la correspondiente compraventa del inmueble distinguido con F.M.I Nro. 001-510984 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Por un lado, el inmueble prometido en venta fue debidamente identificado en el contrato de promesa desde sus correspondientes linderos, y además con la indicación de su correspondiente número de matrícula inmobiliaria ante la Oficina de Registro correspondiente. Luego, en todo caso, fíjese que para mayor precisión en esta labor los contratantes establecieron los linderos del inmueble prometido en venta en la promesa de contrato (Cfr. Fls. 3 y 5 Archivo 01 Exp). Dicha descripción del bien coincide con el contenido de la escritura pública Nro. 1904 del 8 de julio de 1988 de la Notaría 2 de Medellín, que es la que se relaciona en el folio de matrícula del inmueble como la que contiene la descripción de sus cabidas y linderos (Cfr. Fl. 9 Archivo 01 y Fls. 3 Archivo 03 Carpeta 11 – Dictamen).

Dicho instrumento público incluso fue objeto de análisis por parte de la perito designada por el Despacho *a quo* para la debida identificación e individualización del inmueble; quien por demás en audiencia (Cfr. Carpeta 17-AudienciaNro2TrámiteyJuzgamiento) fue conteste en hacer ver que verificó todos los linderos en el campo (Minuto 48:00 y ss.); que ubicó el inmueble con la dirección suministrada (Minuto 50:22); y que a pesar de que existe un cambio en la nomenclatura del inmueble, en todo caso **se trata del mismo predio** (52:40 a 52:30); aunado a esto la perito enfatizó que realmente los linderos que están en la escritura pública que se menciona en el folio de matrícula inmobiliaria son los que corresponden en la realidad al inmueble avaluado. (Minuto 56:40).

A partir de este panorama es que no resulta posible colegir que el contrato de promesa adolece de una indebida individualización del bien prometido en venta.

La sola circunstancia de que en el contrato de promesa primigeniamente suscrito se hubiese indicado que el inmueble tenía por nomenclatura la correspondiente a la “N°34-26”, y que luego se indicara en la audiencia de conciliación que el inmueble era el “...ubicado en la carrera 33 Nro. 34-26 hoy 34-24 piso 2 de Medellín...”, en modo alguno compromete la debida identificación del inmueble; toda vez que la nomenclatura del bien inmueble no resulta ser el único medio para lograr individualizar la propiedad. Su respectiva determinación como cuerpo cierto se supera con la indicación de su número de matrícula inmobiliaria. No es aceptable la tesis de la parte pasiva en cuanto a que debía de ser una escritura pública registrada en el folio de matrícula del inmueble prometido en venta lo que lograra superar la falta de coincidencia de la nomenclatura del inmueble; por cuanto, en el contrato las partes lo identificaron con matrícula inmobiliaria y en el proceso se demostró su identidad. Nótese que la misma parte pasiva fue la que dio paso a la perito para su cometido en el bien que ésta identificó como el objeto del proceso.

Es más, el hecho de que en la audiencia de conciliación las mismas partes indicaran que el inmueble era el “...ubicado en la carrera 33 Nro. 34-26 hoy 34-24 piso 2 de Medellín...”, hace ver que su identificación con respecto a su nomenclatura era un aspecto pacífico entre los contratantes, al punto que incluso optaron por mencionar las dos nomenclaturas que el bien ha tenido a la fecha. Por tanto, el reparo formulado no encuentra lugar, y ha de entenderse que el contrato reúne las

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

condiciones legales para reputarse como válido. Es llamativo que la parte demandada no cuestionara esto desde su escrito de resistencia; ni tampoco ello fue aducido en la audiencia inicial.

2.4.3. Sobre el acta de conciliación y el contrato de promesa celebrado.

Dicho lo anterior, se reitera la improcedencia frente al cuestionamiento de la parte demandada referente a que el acta de conciliación no puede ser tenida como un otrosí al contrato de promesa inicialmente celebrado, sino como un título ejecutivo. Tal reparo deviene inane al tener presente que la pretensión formulada por la parte actora tiene fundamento en un incumplimiento imputado al demandado en punto de la falta de pago del precio pactado, y en modo alguno se tiene por intención el cumplimiento forzoso. La alternativa de la vía ejecutiva con sustento en un pacto conciliatorio, como lo sugiera la parte demandada, no derruye la posibilidad de acudir a la jurisdicción para solicitar la correspondiente resolución de un contrato. Consiste tan solo en una posibilidad de remediar un eventual incumplimiento, pero en modo alguno condiciona o elimina la posibilidad de la resolución contractual; máxime cuando a partir de esta alternativa sustancial se logra restablecer las cosas a su estado primigenio⁶.

El hecho de que las partes hubiesen celebrado un arreglo autocompositivo y ello sea presentado en el proceso como un medio de convicción para predicar que la promesa celebrada cumple las formalidades de ley, no luce desacertado. En últimas, este documento consolida y acredita la ocurrencia de un *iter* contractual gestado entre las partes, para honrar su propósito obligacional: celebrar el contrato de compraventa prometido; pero en modo alguno repercute en las alternativas sustanciales a las cuales la parte actora podía acudir para remediar el incumplimiento contractual atribuido a la parte demandada.

Es más, nuevamente se resalta lo llamativo que resulta que para ciertas cuestiones vinculadas al contrato, la audiencia de conciliación resulta vinculante para la parte demandada, y para otros pormenores no. Fíjese que la parte demandada rebate desde su composición argumental que en la audiencia de conciliación no se indicó con claridad ante qué notaría se acudiría para celebrar el contrato prometido, y que se erró en la individualización del inmueble al contemplar una nomenclatura diferente, y que ello no podía suplirse con la conciliación; y más adelante, indistintamente, refiere que el acta de conciliación no puede ser tenida como un otrosí, y que el mecanismo procesal idóneo era el procedimiento ejecutivo y no el ahora propuesto.

Así, es claro que la estructura del argumento de disenso hace ver una contradicción. En últimas la parte demandada reconoce el efecto vinculante del acta de conciliación para los aspectos contractuales, pero, a su vez, descarta este acto como el instrumento adecuado para el análisis de la promesa erigida entre las partes. Ello, claramente representa un desconocimiento de la teoría ***de los actos propios***⁷; y en esa medida, lo rebatido en este punto no tiene prosperidad.

⁶ Cfr. Sentencia del 6 de julio de 2000. CSJ-SC.

⁷ "...la *"doctrina de los actos propios"* -venire contra factum proprium non valet-, conforme a la cual, en líneas generales, con fundamento en la buena fe objetiva existe para las personas el deber de actuar de manera coherente, razón por la cual ellas no pueden contradecir sin justificación sus conductas anteriores relevantes y eficaces, específicamente si con tales comportamientos se generó una expectativa legítima en los otros sobre el mantenimiento o la continuidad de la situación inicial. La Corte, en reciente pronunciamiento, puntualizó que *"en el ámbito propio de los negocios o el*

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

En todo caso la conciliación aportada se erige en esta ocasión como un medio documental que guarda plena correspondencia con el contrato de promesa de compraventa, y no por tener por rótulo *Acta de conciliación extrajudicial en derecho*, puede significar que no pueda ser valorado como un complemento al contrato celebrado entre las partes; máxime si se tiene en cuenta que con este los mismos contratantes propugnaban continuar con las obligaciones propias de la promesa y en últimas se buscaba encontrar una fórmula de arreglo que le permitiera al hoy demandado honrar la prestación de pago adquirida y pese a ello incumplió.

Adicionalmente, téngase presente que lo acordado en la audiencia de conciliación guarda plena correspondencia con el contrato objeto de resolución; fíjese que en el mismo cuerpo del acta de conciliación se delimita el asunto a conciliar en estos términos “...*La señora Maria Rojas Durango pretende llegar a un acuerdo con el señor Rubén Darío Jaramillo Giraldo, sobre el pago de la suma de \$5.400.000 que le quedo (sic) debiendo por concepto del precio del contrato de promesa de compraventa del inmueble ubicado en la carrera 33 Nro. 34-26 hoy 34-24 piso 2 de Medellín...*” (Cfr. Fl.58 *ídem*).

2.4.4. Sobre la no comparecencia en Notaría de la demandante. Superados los reproches esgrimidos al contrato objeto de resolución, es necesario proseguir con la valoración del cuestionamiento anotado por la parte demandada en punto al cumplimiento contractual de la parte demandante; dado que se rebate que esta no acreditó haber comparecido a la notaría respectiva.

En ese sentido, conviene destacar que con el acuerdo de conciliación se estableció para el pago del precio por parte del promitente comprador que: “...*Todos los días 30 de cada mes, a partir de l día 30 de enero de 2.016, la suma de trescientos mil pesos \$300.000, hasta terminar de pagar la deuda, entregándoselos en la iglesia de San Jose en el centro de la ciudad, previa comunicación telefónica de las partes...las partes acuerdan que una vez el convocado termine de pagar el dinero pactado en la primera cláusula de este acuerdo, la solicite (sic) se declara a paz y salvo con el convocado por todo concepto que ese relacione con los hechos motivo de la conciliación y se obliga a otorgarle la escritura pública de compraventa de dicho inmueble, al día hábil siguiente al último pago, en la Notaría primera a las 2:00 P.M....*” (Cfr. Fl. 59 *ídem*)...”

Fíjese entonces que las partes propugnaron en esa oportunidad posibilitar el pago del hoy demandado y ello aparejaba para éste que satisficiera a cabalidad su prestación, para así, de este modo, entender que surgía para la parte demandante

trasegar cotidiano, que, por lo mismo, involucra diversos roles, la actitud asumida por un individuo al exteriorizar, ya de manera expresa ora implícita, su designio, determina parámetros de una manera de portarse, diversos si se quiere, que, a su vez, sirven de referentes o apalancamiento del actuar de aquellos con los que se relaciona, quienes persuadidos por esa conducta deciden transitar caminos que poco a poco fortalecen los lazos tejidos por la creencia inequívoca de un derrotero constante y coherente con miras al propósito vislumbrado en común. Y, por supuesto, el rompimiento de esos parámetros resquebraja esa credibilidad y, muy seguro, la confianza que se estaba construyendo”. Más adelante concluyó, por lo tanto, que la doctrina de los actos propios se fundamenta en “la coherencia exigida en el comportamiento de las personas, de tal forma que lo realizado en el pasado, que ha servido, a su vez, como determinante o referente del proceder de otras o que ha alimentado, objetivamente, ciertas expectativas, no puede ser contrariad[o] de manera sorpresiva, caprichosa o arbitraria, si con ello trasciende la esfera personal y genera perjuicio a los demás”. (Cas. Civ., sentencia de 24 de enero de 2011, expediente No. 11001 3103 025 2001 00457 01). – Cfr. Sentencia CSJ-SC 8 de noviembre de 2013. MP Arturo Solarte Rodríguez. Radicado 73001310300520060004101.

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

la obligación de acudir a la Notaría indicada el día hábil siguiente al último pago, a fin de suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa.

En ese contexto, tal y como quedó acreditado a lo largo del debate probatorio, el resistente no cumplió, lo que conllevó a que se suscitara el presente procedimiento para dejar sin efectos la promesa de compraventa celebrada. Siendo así las cosas, no resulta acertada ni tiene lugar en esta instancia el que la parte demandada cuestione que su contraparte no acudió ante la Notaría; dado que ello acaeció precisamente en consideración a su incumplimiento en el pago del precio.

Incluso, es necesario destacar que de considerarse la posibilidad de prescindir del contenido del acta de conciliación, y tan solo reluciera vinculante el primigenio contrato celebrado entre las partes, igualmente se concluiría que la parte demandante no estaba obligada a comparecer ante la Notaría respectiva, habida cuenta del incumplimiento en el pago del precio por parte del demandado.

A propósito de esta temática puntual la H. Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en reciente sentencia estableció que “...no basta un incumplimiento en cada uno de los extremos contractuales para propiciar una resolución, sino que se requiere que ese desconocimiento de las obligaciones sea recíproco y simultáneo, **porque si contractualmente los interesados establecieron un orden prestacional, no hay manera de predicar un incumplimiento mutuo, ya que la infracción contractual del primero en el tiempo justifica la renuencia del segundo a cumplir**, y permite que este último ejercite las acciones alternativas previstas en el artículo 1546 del Código Civil: ejecutar o resolver, con indemnización de perjuicios...”⁸

Asimismo, la Alta Corporación en lo civil de tiempo atrás ha sido categórica en relieves que “...En los contratos bilaterales en que las recíprocas obligaciones deben efectuarse sucesivamente, esto es, primero las de uno de los contratantes y luego las del otro, el que no recibe el pago que debía hacersele previamente sólo puede demandar el cumplimiento dentro del contrato si él cumplió o se allanó a cumplir conforme a lo pactado, pero puede demandar la resolución si no ha cumplido ni se allana a hacerlo con fundamento en que la otra parte incumplió con anterioridad”⁹.

Significa lo anterior para el caso bajo estudio que no es exigible para la parte actora una comparecencia a la Notaría cuando su contraparte no honró las prestaciones a su cargo. Es necesario destacar que la conducta asumida por la parte demandada luego de acudir al arreglo autocompositivo del mes de noviembre de 2015 fue de total sustracción del contrato; la parte demandada no se avino a satisfacer a cabalidad su prestación de pago, a pesar de que la parte actora le facilitó ello.

En este punto importa destacar que la excusación que refiere el demandado para no haber honrado el contrato de promesa a plenitud no tiene acogida. Por un lado, es de ver que las denuncias presentadas (Cfr. Fls. 128 y ss. Archivo 01 Carpeta 01) no ofrecen la convicción probatoria como para entender que la parte demandada acredita haber sufrido “...en su fortuna, y sin culpa de su parte, menoscabos

⁸ Cfr. Sentencia SC3666-2021 M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

⁹ Corte Suprema de Justicia, G.J. t. CCXXXIV, 1995, pág 688. Asimismo, sentencia del 29 de noviembre de 1978, G.J. t. CLVIII, pág 299.

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

tan grandes que le hayan hecho imposible cumplir lo pactado...” (Cfr. Art. 1932 CC – Inciso final). Las denuncias penales adosadas tan solo dan cuenta de la versión de unos hechos por parte del demandado ante la Fiscalía General de la Nación; pero de la totalidad del sumario no se constata las resultas de esas denuncias. Véase por demás que se trata de dos denuncias penales que, correlacionadas con el marco temporal del contrato, no permiten colegir una verdadera excusa para haber desatendido el contrato celebrado. Obsérvese que la primera denuncia data del 28 de septiembre de 2015 (Cfr. Fls. 138 Archivo 01), y la audiencia de conciliación es del 5 de noviembre de 2015, lo que no permite avizorar la imposibilidad aludida.

Asimismo, se observa que la segunda denuncia data del 15 de marzo de 2017, cuando ya se había presentado un abandono en las prestaciones adquiridas. Se agrega que el demandado adujo adquirir distintos materiales para realizar mejoras sobre el inmueble prometido en venta (Cfr. Vgr. Fls. 419 Archivo 01); y frente a ello se aprecia que lo supuestamente implantado y su mano de obra totaliza monetariamente unas cifras que son considerablemente superiores al mismo precio pactado en el contrato, lo cual conduce a derruir lo alegado y a entrever que no había un verdadero ánimo de cumplir.

En este orden de ideas, luce acertada la conclusión de la *a quo* en cuanto a disponer la resolución del contrato de promesa suscrito entre las partes. Ello, por cuanto se constataron los presupuestos para tal fin. Aunado a esto, el Despacho debe hacer énfasis que los medios exceptivos erigidos por la parte pasiva no tienen incidencia sobre la prosperidad de lo pretendido, como lo expuso la *a quo*, y por tanto la resolución contractual pretendida debe salir adelante.

2.4.5. Restituciones mutuas. Siendo así las cosas, preciso es proceder con el estudio de las restituciones mutuas concedidas en primera instancia, en atención a los reparos que ambas partes formulan al respecto.

En primer lugar, se tiene que ambas partes cuestionan el trato que al respecto se le otorgó al demandado en cuanto a la tenencia del bien inmueble prometido en venta. Puntualmente, se reprocha si su calidad es de buena o mala fe, a fin de determinar la viabilidad de que esta reconozca frutos en favor de la parte demandante; y a su vez, para que surja en su favor el derecho de crédito concerniente al reconocimiento pecuniario de las mejoras sobre el inmueble objeto del contrato.

En el presente asunto es pacífico entre las partes que el demandado a lo largo del tiempo realizó mejoras sobre el inmueble entregado y objeto del contrato de promesa.

En aras de resolver los cuestionamientos blandidos por las partes, conviene recordar el criterio que al respecto ha fijado la H. Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ante hipótesis de resolución contractual por incumplimiento en el pago del precio ha disertado que, “.....*en virtud de no haberse pagado el precio, la normatividad que ha de aplicarse al tema de las restituciones entre las partes que de ello se derivan, no será la que en general regula el evento del cumplimiento de la condición resolutoria –artículos 1544 y 1545 del Código Civil–, sino el 1932 de dicho ordenamiento, aplicable por interpretación extensiva, dado que la*

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

composición fáctica encaja plenamente en las previsiones de este último precepto.

La Corte ha precisado en punto del reconocimiento de frutos que: “...a diferencia de la regla contenida en el artículo 1545 del Código Civil, según el cual “verificada una condición resolutoria no se deberán los frutos percibidos en el tiempo intermedio, salvo que la ley, el testador, el donante o los contratantes, según los varios casos, hayan dispuesto lo contrario”, el artículo 1932 ejusdem, prevé que el vendedor tendrá derecho a “retener las arras, o exigir las dobladas, **y además para que se le restituyan los frutos, ya en su totalidad si ninguna parte del precio se le hubiere pagado, ya en la proporción que corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada**”. (Se resalta)

Esta resolución repercutirá directamente en el derecho del comprador “para que se le restituya la parte que hubiere pagado del precio. Para el abono de las expensas al comprador, y de los deterioros al vendedor, se considerará al primero como poseedor de mala fe, a menos que pruebe haber sufrido en su fortuna, y sin culpa de su parte, menoscabos tan grandes que le hayan hecho imposible cumplir lo pactado”.

Según este último inciso, que también se aplica a los frutos que el comprador debe devolver al vendedor, se presume que el primero fue el culpable de la inejecución del contrato porque la ley estima que hubo mala fe de su parte al no pagar la prestación a su cargo. Esta presunción (o su eventual refutación) tiene una implicación directa en la restitución de las prestaciones recíprocas, toda vez que de atender a la buena o mala fe del comprador así serán los efectos que la ley civil dispone para el reconocimiento del deterioro que sufre la cosa y para la fecha del reconocimiento de los frutos, tal como lo disponen los artículos 963 y 964 de la codificación sustancial, los cuales, si bien se refieren expresamente a las prestaciones a cargo del poseedor vencido en reivindicación, son perfectamente aplicables a la resolución de la compraventa como quiera que –se reitera– ésta aparece una acción restitutoria.

El comprador incumplido debe pagar –según las voces del artículo 963 de la ley civil– el deterioro que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa, a diferencia del poseedor de buena fe que, por regla general, no es responsable de tales detrimentos. De igual manera, en los términos del artículo 964 ibidem, el poseedor de mala fe “es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad”, si hubiera tenido la cosa en su poder...”¹⁰

En ese sentido, es el artículo 1932 del Código Civil el referente legal a aplicar al presente caso¹¹.

¹⁰ Cfr. Sentencia SC11287-2016 M.P. Ariel Salazar Ramírez.

¹¹ la Corte fijó como ‘doctrina oficial’ suya, la aplicabilidad del artículo 1932 del Código Civil a la resolución del contrato de promesa de compraventa cuando ella obedezca al incumplimiento del prometiende comprador en el pago del precio del bien, realizado anteladamente en virtud de dicho negocio jurídico”. Con tal fundamento y previa transcripción de otro de sus fallos, la Sala estableció, en relación con dicha norma, “por una parte, que ‘[n]o puede el comprador entonces recibir el tratamiento de poseedor de buena fe, que sí se merece el que cumplió o estuvo allanado a cumplir lo de su parte’ (Cas. Civ., sentencia del 29 de noviembre de 1963). Cfr. Sentencia del 6 de julio de 2000. CSJ-SC.

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

De tal forma, no luce, en principio, desacertada la conclusión a la que se arribó en primera instancia al tratar bajo los matices de mala fe al demandado para el reconocimiento de frutos en favor de la parte actora. No obstante, sí se constata que la decisión de primer grado resulta susceptible de modificación en un aspecto importante en punto de la cuantificación del monto de los frutos a reconocer, y que en esta instancia no pueden pasar por alto porque precisamente se encuentra ligada al reparo y porque hace parte del tópico de restituciones mutuas, aspecto sobre lo cual, incluso, debe efectuarse pronunciamiento de oficio.

La sentencia de primer grado reconoce la totalidad de los frutos civiles calculados en el dictamen pericial decretado de oficio, pero se omite lo relativo al artículo 1932 del Código Civil, en el que se establece un reconocimiento del concepto sobre la proporción no pagada.

2.4.5.1. Sobre los frutos. En orden a lo expuesto, como quiera que se encontró acreditado que la parte demandada pagó un total de **\$11'100.000=**, y el precio total a pagar con ocasión a la promesa de compraventa era de un total de **\$15'500.000=**, **es del caso ajustar el reconocimiento de frutos al porcentaje del precio impagado.** Esto es, teniendo en cuenta el total pagado en comparación con la totalidad del precio, el reconocimiento de frutos será calculado sobre un total del **28,382%**, **que corresponde a la proporción no pagada.** Así, los frutos civiles que fueron reconocidos en primera instancia, habrán de ser reducidos a esta proporción. Siendo del caso adicionar que en lo que va corrido del año 2021, hasta la fecha, los frutos civiles causados en el tiempo ascienden a un total de **\$7'895.090=**, que corresponden a los meses de enero a octubre del año en curso; los cuales, aplicando la reducción porcentual aludida, ascienden a un total de **\$2'240.784=**

Así las cosas, el numeral quinto de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia habrá de ser modificado en sus montos y proporciones de la siguiente forma: Se ordenará el pago de los frutos civiles a cargo del señor Rubén Darío Jaramillo Giraldo y en favor de la demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas en la suma de **\$16'978.409=** hasta diciembre de 2018 y toda vez que no se ha producido la entrega del inmueble, los causados desde la presentación de la demanda que para el año 2019 ascienden a la suma de **\$2'545.776=**, para el año 2020 ascienden a la suma de **\$2'646.337=** y lo que va corrido del año 2021 **\$2'240.784=**. **más los que se sigan causando hasta la fecha de la entrega definitiva del bien inmueble con matrícula 001-510984; los cuales deberán calcularse en la proporción del 28,382% sobre su total"**.

Lo anterior, partiendo de los cálculos efectuados en primera instancia, que no fueron motivo de disenso y por lo tanto corresponde deducir la proporción correspondiente según lo expresado legalmente.

2.4.5.2. Reconocimiento de mejoras. Ya en lo que respecta a las mejoras reclamadas por la parte demandada, distinto a lo aseverado por la Juez de primera instancia, es necesario resaltar que la sentencia citada por la *a quo* para resolver este aspecto (Sentencia SC10896-2015) no resultaba aplicable para el presente caso, por cuanto en ese precedente judicial se estudia una pretensión *autónoma* de reconocimiento de mejoras con fundamento en el modo de adquirir concerniente

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

a la accesión; lo cual dista por completo de las reglas de restituciones mutuas que surgen por cuenta de la declaración de una resolución contractual, y que por supuesto atienden a otro tipo de pormenores, tal y como se esbozó con anterioridad. En suma, dicha sentencia resulta alejada del problema jurídico a resolver, y por tanto sus premisas jurisprudenciales no son aplicables al caso bajo estudio.

Como se anotó con anterioridad, es el artículo 1932 del Código Civil el parámetro normativo para analizar la situación del promitente comprador incumplido. De esta norma se colige que el promitente comprador incumplido tiene la connotación de poseedor de mala fe, lo cual incide en el reconocimiento de mejoras a su favor, lo cual guarda correspondencia con el criterio que de forma inveterada ha trazado la Sala de Casación Civil al indicar que, para la solución de las restituciones mutuas en materia contractual, es necesario “...aplicar las «mismas disposiciones que gobiernan las prestaciones mutuas en la reivindicación»”¹².

En consecuencia, el demandado debe ser considerado como un poseedor de mala fe por cuanto desde el artículo 1932 del Código Civil no se logra acreditar en aquél haber “...sufrido en su fortuna, y sin culpa de su parte, menoscabos tan grandes que le hayan hecho imposible cumplir lo pactado”, como fue resaltado anteladamente. A esto se suma que se dieron plazos adicionales y ni aun así hubo cumplimiento. Lo que quedó demostrado en el proceso fue un desprendimiento para con sus obligaciones por parte del opositor. Sumado a esto, como ya fue indicado, resulta llamativo que la parte demandada arguya haber sufrido en su patrimonio por cuenta de un hurto, y luego se advierta que, después de los presuntos hechos delictivos, adquirió distintos materiales para realizar mejoras sobre el inmueble prometido en venta. Ello ratifica su condición de **mala fe** para honrar las prestaciones adquiridas y ratifica la necesidad de la resolución.

Por tanto, recae la presunción jurisprudencial atinente a que este “...fue el culpable de la inejecución del contrato...” y por consiguiente “...la ley estima que hubo mala fe de su parte al no pagar la prestación a su cargo...”¹³; por lo que su trato como mejorista de **mala fe** no tiene discusión alguna.

Superado lo anterior, y guardando correspondencia con las pautas jurisprudenciales de la Sala de Casación Civil, es preciso tener presente que “...El poseedor vencido tiene derecho (...) a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, conforme a las reglas del artículo 965 Ibidem. Siendo de buena fe deberán también abonársele las mejoras útiles, hechas antes de la contestación de la demanda, y si fuere de mala fe no tendrá tal derecho, pero podrá llevarse los materiales de tales mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehusé pagarle el precio que tendrán dichos materiales después de separados (...). Tratándose de las mejoras voluptuarias, el dueño no está obligado a su pago, aunque el poseedor podrá llevarse los materiales, siempre que sea factible retirarlos sin causar daño al bien reivindicado y, claro está, que aquel se niegue a cubrir el valor de los mismos”¹⁴.

¹² Cfr. Sentencia SC2217 de 2021 MP Octavio Augusto Tejeiro Duque y SC5060-2016 (citada en la misma sentencia aludida).

¹³ Cfr. Sentencia SC11287-2016 M.P. Ariel Salazar Ramírez.

¹⁴ Cfr. Sentencia SC10825 de 2016.

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

El alcance práctico que se ha impuesto sobre las reglas sustanciales concernientes a la reivindicación, ha sido tratado en el mismo sentido aludido con precedencia en diferentes oportunidades por parte de la Corte Suprema de Justicia-Sala de Casación Civil. Así, la línea jurisprudencial sobre esta temática¹⁵ ha sido uniforme en estimar que al mejorista de mala fe tan solo le son susceptibles de reconocimientos las expensas necesarias, y de los materiales utilizados para la implantación de las mejoras útiles que materialmente resulten susceptibles de ser separadas del bien mejorado sin detrimento de este (Arts. 965 y 966 CC).

Ahora bien, según el dictamen pericial, en la descripción del bien se constató: “...**Estructura:** Muros portantes (B). **Fachada:** Con cubrimiento en tableta 10x6 (B) **Muros:** revocados, estucados y pintados, (B). **Cubierta:** Losa de concreto con cielo raso en drywall , estructura en madera y teja de asbesto cemento (B) en cocina, sala, comedor y 2 habitaciones; **zona de ropas** con techo en armazón en madera y teja tras luz; en la **habitación 3** cubierta en placa fácil, muro ladrillo a la vista, espacio para la ventana, hay un cuarto útil sobre esta habitación con cubierta metálica y zinc se ingresa por una escalera móvil en madera, (B). **Moldura de yeso:** en la sala, comedor, dos habitaciones, cocina (B) **Pisos:** Cerámica Negra (B). **Baño:** con aparato sanitario y lavamanos, espacio para ducha con cabina vidrio acrílico opaco dos (2) alas corredizas una (1) fija, muros y pisos con cubrimiento en cerámica, accesorios sencillos (B), **Cocina:** En el ingreso de la cocina encontramos un arco en yeso con columnas estilo romano, la cocina consta de Semintegral, gas doméstico con estufa haceb, cubierta cuatro puestos , mueble superior en madeflex (B), **Balcón:** con pasamanos en balaustres y ingreso con ventanal (B) **Escaleras de ingreso:** con cubrimiento en cerámica con pasamanos en balaustre (B), **Puerta de acceso:** Metálica, interiores en madera (B), **Ventana y ventanal:** marco aluminio dos alas corredizas y vidrio con reja de seguridad en fachada (B). **Patio:** descubierto, se observa un muro de contención que protege el muro medianero del predio vecino por la parte de atrás. Al **ingreso de la sala** existen dos columnas estilo romano (B). (Cfr. Fls. 5 y ss. Archivo 03 Carpeta 11)

Del contenido de la experticia rendida, así como de la exposición de este por parte de la auxiliar de la justicia encargada, se observa que esta no calificó debidamente la calidad de las mejoras realizadas por la parte demandada; siendo necesario hacer ver que, atendiendo al contenido de la experticia, los criterios procesales previstos en el artículo 232 del Código General del Proceso, no resulta vinculante para el Despacho el hecho de que la perito hubiese indicado en audiencia que en su criterio todas las mejoras realizadas son necesarias (Cfr. Minuto 45:00 y ss. Archivo 19 – Audiencia 2), toda vez que, por un lado, ello no fue explicitado con claridad desde el contenido del dictamen rendido; y por otro lado, lo señalado por la perito en su totalidad no corresponde con mejoras necesarias, aparte que la calificación jurídica de las mejoras corresponde realizarlas al Juez, toda vez que se trata de un punto de derecho que no puede ser determinado por un auxiliar de la justicia.

Sobre la valoración del dictamen pericial, debe indicarse que, según lo trazado por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, los dictámenes periciales no constituyen elementos que vinculan de manera absoluta al juez¹⁶⁻¹⁷.

¹⁵ Cfr. CSJ. Civil. Sentencias de 19 de diciembre de 2011, expediente 2002-00329-01; sentencia de 16 de septiembre de 2011, expediente 2005-00058-01; sentencia de 1º de junio de 2009, expediente 2004-00179-01.

¹⁶ sentencia No. **SC7817-2016**, radicado **11001 31 03 034 2005 00301 01**, del 15 de junio de 2016, M.P. Margarita Cabello Blanco, en los siguientes términos: “El informe de los auxiliares de la justicia se presenta ante el Juez, como un estudio de ciencia, aplicando para ello, los métodos aceptados a nivel general e internacional, que ofrezcan la

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

Dicho esto, es necesario tener presente que, conforme al contenido de los artículos 965 y siguientes del Código Civil, las mejoras implantadas sobre un bien se clasifican en: **necesarias**, que son aquellas que están “...orientadas a al conservación de la cosa y que, de no efectuarse, producen su menoscabo, deterioro o pérdida...”¹⁸; **útiles**, las cuales son las que “...aumentan el valor venal de la cosa...”; y **voluptuarias** que son definidas como “...las que solo consisten en objetos de lujo y recreo...”¹⁹.

En ese contexto, de antemano se advierte que de la totalidad de las mejoras implantadas por el demandado tan solo resulta susceptible de reconocimiento, por concepto de **expensa necesaria**, el “...muro de contención que protege el muro medianero del predio vecino por la parte de atrás...”, el cual fue avaluado por la perito en un total de **\$25'000.000=** (Cfr. Fl. 12 Archivo 03 CarpetaDictamen), tras indicar que “...En la parte de atrás del apartamento se evidencia un muro de contención y losa en concreto que según el Ingeniero Civil Héctor Jaime Hernández con Matrícula N°0520277079 consta de Muro contención 8m y 2,80 m y espesor 0,30m...” (Cfr. Ídem). Por demás, se resalta que incluso la misma parte demandada desde su contestación estimó desde un principio que este valor era el que correspondía reconocer por mejoras en su criterio y que otro era lo atinente a mano de obra (Cfr. Fl. 96 Archivo 01 Carpeta 01).

Ahora, la connotación de mejora necesaria surge para el Despacho por cuenta de la misma explicación de la auxiliar de la justicia, quien aseveró en audiencia que este muro se hizo para poder cuidar la parte de atrás del predio vecino (Cfr. Audio 35:00 y ss.). Así las cosas, el Despacho reconocerá exclusivamente esta inversión necesaria sobre el bien; para lo cual se dispone que su rubro (**\$25'000.000=**) deberá ser reconocido por la parte demandante, indexando su valor para el momento del pago. Para lo cual deberá tenerse como índice inicial de indexación la fecha del dictamen, y como índice final la fecha efectiva del pago. Asimismo, en este punto se ratifica lo concluido por la a quo en cuanto a la posibilidad de que las partes efectúen compensaciones pertinentes sobre las sumas de dinero a las cuales fueron condenados a reconocerse recíprocamente.

En línea con lo expuesto, las demás mejoras implantadas por la parte demandada no resultan pasibles de reconocimiento, por cuanto se constata que estas resultan ser mejoras **útiles** que tan solo aumentan el valor del bien, pero que en modo alguno resultaban imprescindibles para la conservación del inmueble como para inferir que son **necesarias**; y que, atendiendo a la naturaleza de cada una de estas, no se observa que su destinación en el bien permita que puedan ser separadas. Se

mayor garantía de certeza, seguridad y confiabilidad. Corresponde al funcionario judicial calificarlo y valorarlo, a fin de definir una controversia entre ciudadanos, verificando la observancia de los requisitos básicos en la realización de la prueba, así como la idoneidad en todo el procedimiento.

¹⁷ Recuérdese al efecto que, como lo ha dicho la Corte, “es la propia ley la que a esa función le señala confines, imponiendo el razonamiento del análisis respectivo, así como el deber de considerar la firmeza, la precisión y la calidad de los fundamentos del dictamen y los demás elementos probatorios que obren en el proceso (C. de P. Civil, artículos 187 y 241), luego la mencionada autonomía no puede ser convertida en arbitrio por defecto, ya que la actitud del juez, frente a la prueba, jamás podrá ser pasiva sino, muy al contrario, dinámica, activa y acuciosa (...)” CSJ Sentencia de casación de 2 de agosto de 2002, radicación n. 6148

¹⁸ Cfr. VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. Bienes. Decimotercera edición. Editorial Temis (2014). Pp. 511 y ss.

¹⁹ Cfr. Ídem.

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 026 2018 01276 01

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

resalta nuevamente el límite que la parte pasiva había efectuado en la contestación de la demanda. En ese sentido, refulge sobre este aspecto la inviabilidad de aplicar el contenido del inciso final del artículo 966 del Código Civil, por cuanto se avista desde los registros fotográficos del inmueble (Cfr. Dictamen), y lo que se desprende de lo aducido en el proceso, es que dichas mejoras y materiales no son susceptibles de ser separados del bien y que conllevarían a un inevitable detrimento sobre el mismo inmueble.

Desde esta perspectiva, el Despacho habrá de modificar el numeral sexto de la parte resolutive de la sentencia de primer grado, en el sentido de ordenar el pago de la mejora necesaria por la suma indicada con antelación. En lo restante la sentencia de primera instancia permanecerá incólume, en consideración a los razonamientos expuestos a lo largo de esta sentencia.

Como quiera que los reparos formulados por ambas partes dieron lugar a modificaciones en la presente decisión respecto de los extremos procesales, no se condenará en costas en esta instancia.

Conclusión. El Despacho en sede de segunda instancia confirmará parcialmente la sentencia de primera instancia; modificando los numerales quinto y sexto de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, concerniente a la cuantificación de las restituciones mutuas por concepto de frutos y mejoras que ambos extremos procesales han de reconocerse, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva previa. En lo restante la decisión apelada permanece incólume.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Diecinueve Civil Del Circuito De Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

Resuelve:

Primero: Confirmar parcialmente la sentencia proferida por el **Juzgado Veintiséis Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, en el marco del presente procedimiento declarativo, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

Segundo: En consecuencia, se modifica el numeral **quinto** de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, así: ORDENAR el pago de los frutos civiles a cargo del señor Rubén Darío Jaramillo Giraldo y en favor de la demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas en la suma de **\$16'978.409** presentados hasta diciembre de 2018; **\$2'545.776** causados para el año 2019; **\$2'646.337** para el año 2020; y **\$2'240.784**, concernientes a los presentados entre enero a octubre del año 2021. Más los que se sigan causando hasta la fecha de la entrega definitiva del bien inmueble, los cuales deberán calcularse en la proporción del 28,382% sobre su total.

Tercero: Se modifica el numeral **sexto** de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia. En consecuencia, se ordena el pago de las mejoras necesarias a cargo de la demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas y en favor del señor Rubén Darío Jaramillo Giraldo, en la suma de **(\$25'000.000)**, según lo expuesto en la parte motiva previa. Dicho rubro deberá ser reconocido por la parte demandante

Procedimiento Verbal con pretensión de Resolución contractual.

Radicado 05001 40 03 **026 2018 01276 01**

Demandante Eliana Natalia Cuartas Rojas

Demandado: Rubén Darío Jaramillo Giraldo.

indexando su valor para el momento del pago. Para lo cual deberá tenerse como índice inicial de indexación la fecha del dictamen, y como índice final la fecha efectiva del pago. Asimismo, en este punto se ratifica lo concluido por la a quo en cuanto a la posibilidad de que las partes efectúen compensaciones pertinentes sobre las sumas de dinero a las cuales fueron condenados a reconocerse recíprocamente.

Cuarto: En lo restante la sentencia de primera instancia permanece incólume.

Quinto: Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE
ÁLVARO ORDOÑEZ GUZMÁN
JUEZ

6

Firmado Por:

Alvaro Eduardo Ordoñez Guzman

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 019

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: **fa60f7965040ed141a45e1787df07b9736a78ffa32e8218ae011e278b648cdd8**

Documento generado en 12/11/2021 04:24:00 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>