



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
MEDELLÍN

Medellín, quince (15) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Ordinario de R. C. C.
Demandante	Luz Ángela Galvis López
Demandados	Liliana Yaneth Flórez Parra y herederos determinados e indeterminados de Augusto Galvis Ocampo
Radicado	05001400300620120081401
Asunto	Sentencia de Segunda

En este proceso Ordinario promovido por LUZ ÁNGELA GALVIS LÓPEZ contra HEREDEROS INDETERMINADOS DE AUGUSTO GALVIS OCAMPO, los HEREDEROS DETERMINADOS ADALBERTO, TADEO AUGUSTO y la demandante LUZ ÁNGELA GALVIS LÓPEZ, y además contra LILIANA YANETH FLÓREZ PARRA, se procede a resolver el recurso de apelación oportunamente presentado por la parte demandante contra la sentencia proferida por el Juzgado Trece Civil Municipal de Medellín el 25 de mayo de 2015.

1. ANTECEDENTES

1.1. Síntesis de fundamentos fácticos y pretensiones

En los hechos relevantes para resolver el caso, expuso la demandante a través de apoderado judicial que suscribió con el señor Augusto Galvis Ocampo, fallecido, una Promesa de Compraventa respecto de un inmueble consistente en: *“PLANTA PRIMER PISO # 102-11 de la calle 48D, destinado a vivienda familiar, con un área construida de 58 m² y un área libre de 4 m², cuyos linderos son: Por el frente con calle 48D; por un costado con predio de Rubén Muñoz, por el otro costado con predio de Luis Gallego; por el otro costado con predio de Marta Elvia Possa; por abajo con el piso del edificio y por encima con losa común que lo separa del segundo piso.”* Inmueble identificado con matrícula 001-797449, el cual fue adquirido por el fallecido por compra efectuada a la señora María Yomary Acevedo Arroyave y otro, mediante Escritura Pública 2422 del 30 de agosto de 2008 de la Notaría 11 de Medellín y aclarada por Escritura 2759 del 30 de septiembre de 2008 de la misma Notaría.

Señaló que el precio pactado fue de \$30.000.000 que ya había pagado para el momento de suscripción de la promesa de compraventa, en la que se pactó como fecha para suscribir la escritura y para la entrega del inmueble el 12 de febrero de 2010, y agregó que por los quebrantos de salud que presentaba para ese día el promitente vendedor, ella optó por esperar que éste se recuperara para entrar a organizar la documentación referente a las escrituras y la entrega material.

Adujo, sin embargo, que el señor Augusto Galvis falleció el 3 de diciembre de 2010 sin haber suscrito la escritura de venta, anotando que era casado con la señora Mariela López Marulanda, fallecida, cuya sucesión se liquidó mediante Escritura 2069 del 12 de mayo de 1993 de la Notaría 3ª de Medellín, con quien el promitente vendedor tuvo 3 hijos de nombres Adalberto, Luz Ángela y Tadeo Augusto Galvis López, deduciéndose por tanto que el promitente vendedor incumplió su obligación de traditar el inmueble descrito.

Así mismo dijo la demandante que después del fallecimiento del señor Augusto Galvis, quien era su padre, se enteró que éste, unos meses antes de morir, otorgó testamento a favor de Liliana Yaneth Flórez Parra, a quien nombró legataria de la cuarta parte de libre disposición representada sobre el bien prometido en venta.

Con fundamento en lo descrito, solicitó la demandante declarar que entre ella y el señor Augusto Galvis Ocampo se suscribió contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble antes descrito, y en consecuencia condenar a los demandados al cumplimiento del contrato ordenando la tradición del mencionado inmueble.

1.2. El trámite en primera instancia

Admitida la demanda y notificados de ello los demandados, procedieron a dar respuesta en los siguientes términos:

1.2.1. Liliana Yaneth Flórez Parra, se opuso a lo pretendido aduciendo que no debía tomarse como válido el contrato de promesa de compraventa suscrito, por adolecer de vicios en la causa y en el objeto, y además manifestó que la demandante no podía exigir el cumplimiento del mismo de parte de los herederos, por cuanto ella también había incumplido con las obligaciones en él contenidas careciendo de legitimidad para demandar, orden en el cual propuso las excepciones de: (i) *Contrato no cumplido*, (ii)

Mutuo disenso tácito, (iii) Falta de responsabilidad de los legatarios frente a los acreedores y (iv) No restitución de pago anticipado.

1.2.2. La curadora ad litem en representación de los **herederos indeterminados del señor Augusto Galvis Ocampo**, respondió la demanda, pero sin oponerse ni presentar excepción alguna, manifestando atenerse a lo que resultare probado en el proceso.

De las excepciones propuestas se corrió el respectivo traslado, frente a lo cual se pronunció la parte actora invocando fuera declarada su improsperidad; a continuación, se adelantó la audiencia de que trata el artículo 101 del C. de P. C., agotándose todas sus fases. Posteriormente se resolvió sobre las pruebas pedidas, las que se practicaron de acuerdo al interés mostrado en ello, y finalmente se corrió traslado para los alegatos de conclusión, el que fue aprovechado únicamente por la parte actora para insistir en su respectiva posición.

1.3 Sentencia de primera instancia

En la sentencia del 25 de mayo de 2015 (fls. 147 a 152), el juez *a quo* desestimó la pretensión de cumplimiento del contrato de promesa de compraventa objeto de la demanda y condenó en costas a la parte actora a favor de la parte demandada, decisión soportada básicamente en que la demandante no había demostrado la calidad de contratante cumplida.

1.4. Del recurso de apelación y el trámite en esta instancia.

La parte demandante apeló oportunamente la anterior decisión, para lo cual expuso, en primer lugar, que si se hubiera presentado en la fecha y hora indicadas en la notaría, no hubiese sido necesario incoar la acción declarativa y hubiera bastado con un simple proceso ejecutivo por obligación de hacer. Admitió que si bien no se presentó en la fecha y hora indicada en la Notaría, tal como lo reconoce en la demanda, **sus actos dan cuenta de su intención de llevar a feliz término la realización del contrato de promesa.**

En su sentir, no resulta admisible que a pesar de la enfermedad de su padre por la cual no se puede presentar a la notaría, ella sí vaya y realice un acta de comparecencia, y considera que **no es el hecho de no cumplir el que se debe analizar de fondo, sino el hecho de haber estado presta a cumplir**, su obligación de suscribir la escritura, lo que

se deduce del hecho de haber pagado el precio total de la venta, lo que constituye un indicio del interés en perfeccionar el contrato.

Resalta entonces que debe acudirse es al sentido común, porque para la demandante estuvo primero el afecto y compasión por su padre que organizar la situación de la casa, y que en el fallo atacado no se tuvieron en cuenta aspectos como: que ambas partes suscribieron el contrato, que la demandante adquirió la obligación de pagar, que la obligación recíproca al pago es la suscripción de la escritura y posterior entrega, que la suscripción de la escritura, más que una obligación, es un derecho de la demandante después de haber pagado el precio, y que aunque ella no se presentó, el vendedor tampoco, lo que igual de nada hubiera servido.

Finalmente, cuestionó que no se tuviera en cuenta la declaratoria de confeso de la codemandada como se hizo constar en la respectiva acta.

1.5 Trámite de la Apelación

El recurso fue concedido en el efecto suspensivo (fl. 161, Cdno. Ppal.), siendo admitido por auto del 15 de enero de 2016, y una vez se concedieron los traslados para alegar, ni la parte apelante ni la contraparte hicieron pronunciamiento alguno.

Cumplido el trámite que previo a la decisión debía darse en esta instancia, se procede a resolver previas las siguientes

2. CONSIDERACIONES

2.1. Del tema de análisis en esta instancia

De acuerdo a la claridad que brinda el artículo 357 del C. de P. C. en relación con la competencia del superior, a este Despacho en sede de apelación le está vedado pronunciarse sobre aspectos que no sean objeto de recurso, por lo que es claro que deberá analizarse si acertó o no el juez *a quo* al desestimar las pretensiones bajo el argumento de que la parte actora no había cumplido con sus obligaciones, o si bastaba que, como lo afirma el apelante, debía entender superada dicha exigencia presumiendo solamente su intención de cumplimiento.

Previo al análisis de fondo sobre el asunto planteado debe advertirse que tal como lo señaló el *a quo*, concurren en este caso los llamados presupuestos procesales necesarios

para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, por lo que no hay necesidad de pronunciarse de manera particularizada al respecto.

En punto a la legitimación en la causa que, conjuntamente con el interés para obrar y la tutela de la norma sustancial, constituyen presupuestos o condiciones necesarias para una decisión de mérito, encuentra el Despacho que éstos no resisten ningún reparo, si se atiende a la noción que de la legitimación en la causa ha sido expuesta por Chioventa y que ha sido acogida por la Corte Suprema de Justicia, en cuanto afirma:

“la “legitimatío ad causam” consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva), de tal modo que el juzgador debe verificarla con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales a constituir una exigencia de la sentencia estimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular”¹.

Así, se tiene que si la controversia se desató entre quienes, según la demanda, fueron partes en el contrato de promesa de compraventa que reposa a folios 8 y 9, el presupuesto de la legitimación tanto por activa como por pasiva halla cabal cumplimiento, sin perjuicio, claro está, de la carga que se cierne sobre el demandante, de probar la calidad en que citó a la demandada.

Ahora bien, para resolver lo que es materia de apelación, es indispensable que las consideraciones del Despacho se concentren en los presupuestos que estructuran la Responsabilidad Civil Contractual.

2.2. De los presupuestos de la Responsabilidad Civil Contractual

La responsabilidad civil puede ser de origen contractual o extracontractual, según que, en tratándose de la primera, la lesión o daño que se imputa sea consecuencia del incumplimiento o del cumplimiento tardío o inoportuno de un contrato o que, respecto de la segunda, el resultado daño se produzca como consecuencia del delito o culpa, sin la existencia previa de un vínculo contractual.

Se prevé en los artículos 1602 y 1603 del código civil, que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por consentimiento

¹ Ver sentencia Corte Suprema de Justicia, de julio 1 de 2008, citada en la del 14 de octubre de 2010, con ponencia del Mag. William Namén Vargas. Exp. 2001-00855.

mutuo o por causas legales y en atención al principio de buena fe que debe regir en su ejecución, obligando no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley pertenecen a ella.

Acorde con estos postulados, el legislador, consagró la condición resolutoria tácita para los eventos de incumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos bilaterales, **otorgando al contratante cumplido** la acción alternativa de **resolución del mismo o de cumplimiento**, con indemnización de perjuicios, en ambos casos.

En tratándose de los contratos de naturaleza mercantil, el artículo 870 del C. de Co., consagra la acción resolutoria en estos términos: *“En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de perjuicios moratorios”*.

La citada norma, guarda relación con el artículo 1546 del Código Civil, en el cual, sin embargo, se hace referencia a la indemnización de perjuicios en general, esto es, sin especificar, como lo hace la norma del estatuto mercantil, cuándo proceden los perjuicios compensatorios y cuándo los moratorios; diferencia que, en todo caso, no es sustancial por cuanto en materia civil los perjuicios compensatorios proceden por equivalencia cuando se demanda la resolución del contrato, dado que son los que reemplazan la prestación incumplida en tanto que los perjuicios moratorios proceden cuando se demanda el cumplimiento de la obligación pactada, puesto que ya el cumplimiento será extemporáneo, lo cual es presupuesto de la mora, y por ende los perjuicios moratorios, como su nombre lo indica, serán los que corresponden.

De ello se deriva, en forma muy general, que la doctrina y la jurisprudencia sobre las acciones de resolución o de cumplimiento en materia civil, constituyen argumentos de autoridad para apoyar la solución de asuntos en materia comercial, relacionados con la resolución o el cumplimiento de contratos, o también, cuando simplemente se solicita la declaración del incumplimiento y el resarcimiento de los perjuicios que con ello se causaron.

Ahora, para que pueda hablarse de responsabilidad civil contractual, deben concurrir tres presupuestos axiológicos, a saber:

- a) Existencia de un contrato bilateral válido;
- b) Que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.

c) Incumplimiento total, parcial o defectuoso de las obligaciones que para el demandado generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; incumplimiento que según se ha venido sosteniendo modernamente debe ser de importancia y en relación con la obligación principal; y que con éste se haya causado un consecuencial daño al demandante.

El fin del remedio contra el incumplimiento del deudor, en su alternativa cumplimiento, se materializa en coaccionar judicialmente al *solvens* a que ejecute la prestación a la cual se obligó y que según afirma el *accipiens* no se ha ejecutado o se ejecutó, en los casos de prestaciones de no hacer.

Procederá asimismo, el pago de los perjuicios que con el incumplimiento del contrato se hubieren causado al contratante cumplido o que estuvo presto a cumplir, y que comprenden tanto el daño emergente como el lucro cesante; pago, que como acontece en la generalidad de los casos relacionados con daños y perjuicios, exige la demostración tanto de su existencia cierta y actual como de su cuantía, en el entendido de que se trata de la lesión a un interés determinado, es decir, el detrimento, menoscabo, pérdida o incluso la disminución que padece la persona en su integridad personal, síquica, emocional o en sus bienes patrimoniales.

2.3. Del contrato de promesa

La promesa de contrato es un convenio preliminar que tiene por objeto, en el futuro, la conclusión de otro entre las mismas partes. El preliminar sirve para vincular a los contratantes, en un momento en que no es posible o conveniente, material o jurídicamente, estipular el definitivo. Ello, por cuanto es factible que la cosa objeto del contrato no esté disponible inmediatamente, o porque las partes no tengan la posibilidad de celebrar el acto en forma regular y completo, o porque no dispongan de las contraprestaciones pactadas al momento del convenio.

Sobre el carácter preliminar de la promesa de contrato, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 25 de Septiembre de 1979, expuso lo siguiente: *“la promesa es un contrato preparatorio de carácter general, solemne, bilateral y que la nota que más lo destaca es la de ser eminentemente provisional y transitorio, por cuanto no es un convenio perdurable, ni destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y con efectos perpetuos”*.

Ahora bien, el art. 1.611 del C. Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, establece los requisitos de la promesa de contrato de la siguiente manera:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

“1ª) Que la promesa conste por escrito;

“2ª) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece al artículo 1511 del Código Civil;

“3ª) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;

“4ª) Que se determine de tal suerte contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

“Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”.

Como puede verse, la promesa de celebrar un contrato es un acto solemne para el cual la ley exige, de manera imperativa, la presencia de todos los elementos que lo configuran y que son de la esencia del mismo, de tal modo que solo cuando concurren todos y cada uno de éstos, produce efectos jurídicos, los cuales se concretan en la obligación de hacer y facultan al acreedor para exigir al deudor que proceda a la realización del contrato prometido.

En punto a las obligaciones que emergen de la promesa de contrato, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, las ha concretado en los siguientes términos:

“nace como obligación específica para cada una de las partes la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la condición al efecto estipulado. Esto es que, como lo enseña la doctrina, sólo produce obligaciones de hacer. Tratándose de la promesa de compraventa, quiere decir que los derechos y obligaciones que la promesa como tal encarna no son los mismos que la compraventa genera, esto es, que la promesa no confiere al promitente vendedor título alguno al pago del precio, ni al promitente comprador título alguno a la entrega de la cosa, efectos estos que solamente originará la compraventa en cuanto sea celebrada, pero que no podrían ser subsumidos por la mera promesa cuyo poder vinculatorio, no va más allá de obligar mutua y recíprocamente a las partes a la celebración del contrato prometido”².

² Casación Civil del 28 de julio de 1.960, G. J. t. XCiii, 114), citada por Darío Preciado Agudelo, en El contrato de Promesa

Importa destacar sin embargo, que esta tesis no riñe con la exigencia relativa a la determinación del contrato prometido, con todos los elementos de existencia y validez que legalmente se requieran y que, en todo caso, son diferentes a los de la promesa y generan efectos distintos en el evento de que no se cumplan por lo contratantes.

3. EL CASO CONCRETO

Conforme con el entendimiento de la cuestión litigiosa, debe decirse que en los procesos de Resolución o Cumplimiento como el que nos ocupa, se encuentran legitimados para intervenir como partes únicamente quienes intervinieron en el contrato que se cuestiona.

En tal virtud, LUZ ÁNGELA GALVIS como promitente compradora, y ante el fallecimiento del contratante AUGUSTO GALVIS OCAMPO quien figuraba como promitente vendedor, sus herederos quienes fueron demandados están legitimados tanto por activa como por pasiva para ser parte en este proceso, dado que se entiende que por representación son quienes intervinieron en el contrato de promesa que se ataca.

En primer lugar, debemos establecer si el contrato de promesa efectivamente existe y si es válido, esto es, si se cumplen todos los requisitos exigidos en el ordenamiento jurídico para que éste surja a la vida jurídica y produzca los efectos buscados, toda vez que, conforme lo tienen establecido la doctrina y la jurisprudencia, y como lo prevé expresamente el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, esta convención no produce obligación alguna, a menos que concurran las circunstancias allí previstas, como son que conste por escrito, que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que la ley considera ineficaces, que se fije un plazo o condición que fije la época para la celebración del contrato prometido y que se determine de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

En cuanto a la exigencia de que conste por escrito se tiene, que el documento visible a folios 8 y 9 del cuaderno principal, acredita suficientemente que entre las partes se concertó un acuerdo, el que conforme a la denominación que allí se plasma se dieron en nombrar “Contrato de promesa de compraventa”, de tal modo que con ello se colma la primera de las exigencias previstas en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que subrogó el 1611 del Código Civil, en lo que atañe a la solemnidad consistente en “1ª.) Que la promesa conste por escrito”.

Cabe advertir además que el citado documento no fue objeto de reparo alguno en cuanto a su autenticidad o la veracidad de su contenido, toda vez que quien lo aportó, reconoció con ello su autenticidad, y la parte a quien se opuso no lo tachó de falso en el momento procesal oportuno para ello.

Ahora bien, con relación al requisito relativo a “Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil” debe significarse que, según ha precisado la jurisprudencia, la citada disposición debe entenderse referida, en realidad, al artículo 1502 íb., que consagra los requisitos para la validez de las obligaciones, como son la capacidad, el consentimiento o declaración de voluntad libre de vicios como el error, la fuerza o el dolo y la licitud del objeto y de la causa. Vicios que no se evidencian en el contrato prometido celebrar por las partes y por tanto se entiende por cumplido este requisito.

En punto al requisito consistente en que “Se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”, es del caso precisar que, en tratándose de la compraventa que fue lo prometido por las partes, se exige la debida y plena determinación de la cosa y el precio, en cuanto elementos esenciales a este específico contrato. Además, por tratarse de compraventa de bien inmueble, debe incluirse allí el título de adquisición, exigencias que se desprenden de la promesa analizada, por lo que se entiende cumplida también la determinación específica del contrato.

En cuanto a “Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato”, lo que en tratándose de bienes inmuebles exige establecer de manera clara y concreta en qué notaría se realizará la escritura mediante la cual se formalice el mismo, señalando de manera clara la fecha y hora en que las partes deben comparecer, dicho requisito se advierte cumplido en tanto las partes acordaron que la escritura para formalizar la compraventa del bien inmueble la harían el 12 de febrero de 2010 en la Notaría Veintisiete de Medellín a las 2:30 p.m.

Así, con la presencia en el documento de folios 8 y 9 de todos los elementos que configuran el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, puede afirmarse que éste produce efectos jurídicos derivando para los contratantes la obligación de acudir en la fecha y hora mencionadas a la Notaría 27 de Medellín para la formalización de la respectiva escritura.

Ahora bien, los presupuestos axiológicos legalmente establecidos para que pueda hablarse de la existencia de responsabilidad civil contractual, a los cuales se hizo referencia en las consideraciones de esta providencia, y cuya presencia permite pedir el cumplimiento de un contrato, ponen en evidencia, que la acción alternativa prevista en el artículo 1546 del Código Civil, **solo se confiere al contratante cumplido** o que se allanó a cumplir. Así se ha pronunciado la jurisprudencia cuando sostiene:

“3. Análogamente, el Tribunal, estuvo acertado, en torno a la legitimación exigible para incoar la acción alternativa consagrada en el artículo 1546 del Código Civil, circunscrita al contratante cumplido o dispuesto al cumplimiento.

“Justamente, el contrato, rectius, acuerdo dispositivo de dos o más partes o sujetos contractuales para constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas (arts. 864 Código de Comercio y 1495 Código Civil), obliga a su cumplimiento de buena fe, en todo cuanto le pertenece por definición (essentialia negotia), ley, uso, costumbre o equidad (naturalia negotia) o expresamente pactado (accidentalia negotia), en la totalidad de la prestación, forma y oportunidad debida, constituye un precepto contractual o norma obligatoria (pacta sunt servanda, lex privatta, lex contractus, artículos 1501, 1602, 1603 y 1623, Código Civil; 871 Código de Comercio), y su observancia vincula a los contratantes.

“Más exactamente, en presencia de un contrato válido, “bilateral” o de prestaciones correlativas, el incumplimiento o renuencia a cumplir de una de las partes y el cumplimiento o disposición a cumplir de la otra, otorga al contratante cumplido o presto al cumplimiento, la acción alternativa para exigir su cumplimiento o su resolución con indemnización de perjuicios, es decir, la obligación misma (prestación in natura) o su equivalente pecuniario (subrogado, aestimatio pecunia) con la plena reparación de daños comprensiva del damnun emergens y el lucrum cessans (artículos 1613 y 1614 del Código Civil, 871 Código de Comercio), ya de manera principal (artículos 1610 y 1612 del Código Civil) ora accesoria y consecuencial (artículos 1546 y 1818 del Código Civil), bien en forma autónoma e independiente de la resolución, por tratarse de responsabilidad contractual, consecuencia legal del incumplimiento de la obligación, o sea, de un deber de conducta, referido “a la desatención por parte del deudor de sus deberes de prestación, que tiene como consecuencia la insatisfacción del interés del acreedor” (sentencia sustitutiva de 18 de diciembre de 2009, exp. 41001-3103-004-1996-09616-01).

“Para ser más precisos, un contratante incumplido o renuente a cumplir, por regla general, carece de legitimación e interés para exigir el cumplimiento o resolución del contrato con indemnización de perjuicios frente a la parte cumplida o presta a su deber negocial, y por ende, con interés para invocar la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpletis contractus, artículo 1609, Código Civil), y si bien “en atención a lo establecido en los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, en concordancia con el artículo 871 del Código de Comercio, mientras el contrato no se haya extinguido por las causas legales o por

el consentimiento de las partes, los deberes de prestación que del mismo hayan surgido conservan vigencia y exigibilidad, y deben ser ejecutados de buena fe” (sentencia sustitutiva de 18 de diciembre de 2009, exp. 41001-3103-004-1996-09616-01), tampoco el contratante incumplido podrá exigir el simple cumplimiento sin resarcimiento de daños, mientras no cumpla o se allane a cumplir sus obligaciones”³. (Resalto extra texto)

En el presente caso, la demandante es clara en afirmar no solo al presentar la demanda sino en el texto del recurso de apelación mismo, que en la fecha y hora fijada para comparecer a la Notaría a celebrar el contrato de compraventa prometido, no se hizo presente, sin que ello estuviera justificado por una fuerza mayor o caso fortuito que le impidiera a ella comparecer a la notaría, pues ello no fue debidamente acreditado al interior del proceso, y por tanto no puede presumirse de la nada su allanamiento a cumplir, al no poder entenderse por tal el hecho de que se hubiera anticipado a pagar un precio, por cuanto tal como lo apreció el *a quo*, dicho elemento no es sino una de las obligaciones que surgen del contrato de compraventa y nada tiene que ver con el contrato de promesa, cuya definición quedó claramente establecida en esta providencia, siendo la única obligación que de él surge comparecer a la Notaría el día y fecha previamente acordados por las partes para la celebración del contrato prometido, obligación que debió haber cumplido para el momento de poner en marcha el aparato judicial con miras al cumplimiento pretendido en relación con el acuerdo que tenía con la parte demandada.

En ese orden, la circunstancia de que la demandante incumpliera de manera voluntaria los expresos términos de lo acordado, de asistir en la fecha y hora a la Notaría para firmar la escritura, independientemente de las razones que haya tenido para ello, dado que las mismas no fueron demostradas en el proceso, le resta total legitimidad para exigir el cumplimiento de la contraparte por cuanto, se insiste, ello es una potestad que el legislador reservó a la parte cumplida o que se allana a cumplir; en consecuencia, teniendo en cuenta lo expuesto, y dado que la demandante no acreditó haber cumplido las obligaciones que eran de su cargo, esto conlleva indefectiblemente al fracaso de las pretensiones, conforme a lo establecido en el artículo 306 del C. de P. C., norma hoy replicada en el similar 282 del Código General del Proceso, por lo tanto, resultaba innecesario cualquier análisis adicional, incluido lo referente a la supuesta confesión ficta de la señora Liliana Yaneth Flórez Parra, imponiéndose por tanto la confirmación de la sentencia apelada.

³ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACION CIVIL. Sentencia del 31 de mayo de 2010. M.P. Dr. William Namén Vargas.

Por las resultas del proceso se condenará en costas, también en esta instancia, a la demandante a favor de la parte demandada. Como agencias en derecho y conforme al Acuerdo 1887 de 2003 del C. Superior de la Judicatura, se fijará la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales para que sea tenida en cuenta en la liquidación de costas.

4. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

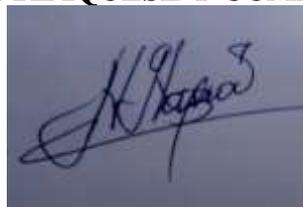
FALLA:

PRIMERO: Confirmar la sentencia apelada, de fecha y procedencia referidas, conforme a las motivaciones expuestas.

SEGUNDO: Condenar en costas, también en esta instancia, a la demandante a favor de la parte demandada. Como agencias en derecho a ser incluidas en la liquidación de costas, se fija la suma de equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales. Líquidense por el juzgado de primera instancia, conforme al inciso 1º del art. 366 del CGP.

TERCERO: Remitir a las partes interesadas, esta providencia por medio digital y una vez se supere la actual emergencia de salud que fue decretada por el Ministerio de Salud en razón de la pandemia de Covid 19, el expediente físico al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JORGE HUMBERTO IBARRA
JUEZ

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE
ORALIDAD DE MEDELLÍN

La sentencia que antecede se notifica por
anotación en estados No. 08 fijado en la
página oficial de la Rama Judicial hoy 16 de
02 de 2021 a las 8 A.M.

SANDRA MARGARITA ZAPATA HERNÁNDEZ
SECRETARIA