



República de Colombia  
Rama Judicial – Distrito Judicial de Cundinamarca

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ**

---

Treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Verbal – Resolución de Promesa  
Demandante(s): Pedro Pascual Lombana  
Demandado(s): María Nelly Melo Peñafiel  
Radicación: 25019408900120190006801

**ASUNTO A TRATAR**

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la demandada MARÍA NELLY MELO PEÑAFIEL, contra el numeral tercero de la sentencia de fecha primero (1º) de marzo de 2021, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Albán (Cundinamarca), por medio de la cual se condenó a la demandada restituir al demandante PEDRO PASCUAL LOMBANA la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000), que habían sido entregados como parte del precio de la negociación.

**I. ANTECEDENTES**

Para resolver el presente recurso, basta memorar que el señor PEDRO PASCUAL LOMBANA formuló demanda en contra de la señora MARÍA NELLY MELO PEÑAFIEL a través de la cual solicitó se declarara resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el nueve (09) de abril de 2019, en razón al incumplimiento de la demandada. Además, solicitó se la condenara al pago de las arras entregadas el día de la firma del contrato de promesa, que ascendieron a la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000), y al pago de los perjuicios causados al demandante con ocasión del incumplimiento del contrato.

Como soporte de sus pedimentos argumentó, en síntesis, lo siguiente:

1. Que en noviembre del año 2018 el señor Hernando Delgado, esposo de la demandada, le ofreció en venta tres (3) áreas de terreno, correspondientes a tres (3) fanegadas, ubicadas en el municipio de Albán (Cundinamarca), por la suma de setenta y cinco millones de pesos (\$75.000.000); terrenos que colindaban con un predio rural de propiedad del demandante.

2. Que el veintinueve (29) de marzo de 2019 se llegó a un acuerdo frente a los predios denominados La Margarita, con matrícula inmobiliaria 156-45611, Finca La Alejandra, con matrícula inmobiliaria 156-45612, y Finca el Amparo, con matrícula inmobiliaria 156-45613, todos encerrados en una sola área, localizados en la vereda Garbanzal del Municipio de Albán; en la suma de setenta y dos millones de pesos (\$72.000.000).

3. El nueve (09) de abril de 2019 se suscribió contrato de promesa de compraventa en el cual la demandada, señora MARÍA NELLY MELO PEÑAFIEL, y su esposo indicaron que por cuestiones de atraso en el pago de impuestos quedaría estipulado que la venta se registraría por un valor de quince millones de pesos (\$15.000.000), que se pagarían así: la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) al momento de suscribirlo, dinero que efectivamente se les entregó; y el dinero restante en un plazo de cuarenta y cinco (45) días a la firma de la escritura de compraventa.

4. En el transcurso de los cuarenta y cinco (45) días, el señor RAMIRO VALERO representante legal del Acueducto de Chavarro ESP le propuso al aquí demandante que le vendiera una parte del lote "El Amparo" que le había comprado a la señora MARÍA NELLY MELO PEÑAFIEL, con el fin de construir allí la planta del acueducto, acordándose como precio de la venta la suma de sesenta y cuatro millones de pesos (\$64'000. 000). Como resultado, el señor PEDRO PASCUAL LOMBANA recibió por parte del Acueducto de Chavarro ESP la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) al momento de suscribirse el acuerdo; la suma de veintidós millones de pesos (\$22.000.000) se cancelaría el día que se legalizara la compraventa en la Notaría Primera de Facatativá; y el restante del precio se pagaría dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes para la firma de la escritura; para completar así el total de sesenta y cuatro millones de pesos (\$64.000.000).

5. El día quince (15) de abril se reunieron los señores MARÍA NELLY MELO PEÑAFIEL, su esposo y los señores RAMIRO VALERO, YOLANDA SALGADO, EFRAÍN TRIANA y PEDRO PASCUAL LOMBANA con el fin de suscribir la promesa de compraventa entre PEDRO PASCUAL LOMBANA y el Acueducto de Chavarro ESP, en ese momento la demandada MARÍA NELLY MELO PEÑAFIEL exigió que para mantener el negocio el señor PEDRO PASCUAL LOMBANA debía cubrir los gastos notariales.

6. En virtud de lo anterior, el señor PEDRO PASCUAL LOMBANA se comunicó con la señora MARÍA NELLY MELO PEÑAFIEL y su esposo, para que ellos suscribieran directamente la escritura de venta del predio vendido por el demandante al Acueducto de Chavarro ESP. Fue así que posteriormente y bajo la autorización del señor PEDRO PASCUAL LOMBANA, el señor EFRAÍN TRIANA realizó la entrega de treinta millones de pesos (\$30.000.000) a la demandada MARÍA NELLY MELO PEÑAFIEL y a su esposo; pactándose que el día veinticuatro (24) de mayo a las once de la mañana (11.00 am) se suscribirían las respectivas escrituras. Llegado ese día la señora MARÍA NELLY MELO PEÑAFIEL manifestó que firmaría las escrituras con el Acueducto de Chavarro ESP, pero que ya no realizaría el negocio que había pactado con el señor PEDRO PASCUAL LOMBANA.

## II. ACTUACIÓN PROCESAL

Admitido el líbello por auto del veinticuatro (24) de julio de 2019, fue notificado personalmente a la demandada, quien por intermedio de apoderado judicial contestó la demanda y propuso las excepciones de mérito que denominó: **1).** Falta de legitimación

en la causa por activa para demandar la resolución del contrato - *promesa de compraventa* de fecha nueve (9) de abril de 2019. **2).** Inexistencia de las obligaciones que se pretenden hacer efectivas a través de la resolución del contrato promesa de compraventa. **3).** Las partes firmantes del contrato promesa de compraventa lo dieron por terminado en la reunión del veinticuatro (24) de abril del 2019, por mutuo acuerdo. **4).** El contrato se encuentra afectado de nulidad absoluta por carencia de precio de los inmuebles objeto de la compraventa. **5).** No es posible solicitar el reconocimiento de las arras confirmatorias penales y a la vez solicitar la indemnización por daños y perjuicios bajo juramento estimatorio. **6).** El demandante no hizo comparecencia en la notaría para demostrar que la demandada había incumplido el contrato del nueve (9) de abril del 2019. **7).** Contrato no cumplido por el demandante. **8).** Todo contrato es ley para las partes y no puede ser invalidado sino por consentimiento entre las partes. **9).** El contrato promesa de compraventa de esos cuya ineficacia debe ser declarada en razón a que se constituye una lesión enorme. **10).** Cobro de lo no debido.

En su momento, se evacuó la etapa probatoria y finalmente se señaló fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso, en la cual se profirió la respectiva sentencia.

### III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Culminó la primera instancia con sentencia del primero (01) de marzo de 2021, mediante la cual el Juzgado Promiscuo Municipal de Albán (Cundinamarca) resolvió: *“PRIMERO: DECLARAR la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa No. CV 11575 suscrito entre Pedro Pascual Lombana y María Nelly Melo Peñafiel del día 9 de abril de 2019. SEGUNDO: DENEGAR las pretensiones de la demanda, conforme con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia, especialmente por la nulidad absoluta de la promesa de compraventa. Respecto de las excepciones de mérito, la parte demandada estese a lo dispuesto en el artículo 282 del C.G.P. TERCERO: Ordenar que, en consecuencia, María Nelly Melo Peñafiel restituya a Pedro Pascual Lombana, la suma de Diez millones de pesos (\$10'000.000) M/Cte., que este último entregó como parte del precio de la negociación referida, en el término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. CUARTO: CONDENAR en costas de la presente acción al demandante en favor del demandado, teniendo como agencias en derecho la suma de dos millones ochocientos mil pesos (\$2.800.000) M/Cte.”.*

### IV. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

El apoderado judicial de la parte demandada solicitó la revocatoria del numeral tercero de la parte resolutive, a través del cual se condenó a la demandada MARIA NELLY MELO PEÑAFIEL a devolver al demandante PEDRO PASCUAL LOMBANA el valor de diez millones de pesos (\$10.000.000), suma que había sido entregada como parte del precio de la negociación referida.

Dentro de sus argumentos, manifestó que la señora MARÍA NELLY MELO PEÑAFIEL efectuó la devolución de dicha suma de dinero el día veinticuatro (24) de abril al señor PEDRO PASCUAL LOMBANA, por petición y exigencia del mismo. Lo

anterior debido al incumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado con el Acueducto Chavarro de Albán, por la venta de un lote de terreno llamado el "Consuelo", y en razón a dicho incumplimiento le exigieron la devolución de los diez millones de pesos (\$10.000.000), recibidos por parte del Acueducto como arras del negocio. Dicha suma de dinero la había entregado el demandante a la señora MARÍA NELLY MELO PEÑAFIEL como arras en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre ellos. Fue entonces cuando el señor PEDRO PASCUAL LOMBANA, tuvo la necesidad de exigir a la demandada la devolución de dicha suma de dinero, para poder a su vez realizar la devolución del mismo al Acueducto Chavarro de Albán en razón al incumplimiento del contrato celebrado con ellos. La señora MARÍA NELLY MELO PEÑAFIEL el día veinticuatro (24) de abril de 2019 procedió a realizar la devolución de las arras recibidas, quedando entonces también resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre PEDRO PASCUAL LOMBANA y MARÍA NELLY MELO PEÑAFIEL y su esposo, quedando a paz y salvo por todo concepto y en libertad para que negociara sus lotes como bien le pareciera.

En síntesis, para la parte apelante no existe obligación pendiente a favor del señor PEDRO PASCUAL LOMBANA y en razón a ello el numeral tercero de la sentencia de fecha primero (01) de marzo de 2021, debe quedar sin efecto pues dicha suma de dinero ya le fue devuelta al demandante mucho antes de iniciar esta acción.

## V. CONSIDERACIONES

### 4.1. Competencia

Toda vez que la sentencia atacada es susceptible del recurso de apelación y que no se evidencia ninguna causal de nulidad que invalide lo actuado, procederá el despacho a resolver de fondo la alzada, limitando el examen de la decisión "*...únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante...<sup>2</sup>*" (artículos 320 y 328 del Código General del Proceso).

### 4.2. Problema jurídico

Atendiendo los precisos términos en que fue planteada la apelación el problema jurídico a resolver se centra en determinar si sobre la demandada pesaba o no la obligación de restituir la suma de \$10'000.000 de pesos, que el demandante entregó como arras de la promesa de contrato de compraventa celebrado el día nueve (09) de abril de 2019.

En orden a resolver el anterior interrogante se recordarán brevemente los efectos de la declaratoria de nulidad. Efectuado lo anterior, en un segundo lugar, se examinarán las pruebas que se denuncian como indebidamente valoradas, en orden a determinar si estas tienen aptitud suficiente para derruir los fundamentos del fallo impugnado

### 4.3. Análisis del caso en concreto

<sup>2</sup> "*...sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley...*"

La parte apelante está en total desacuerdo con el numeral tercero de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia que condenó a la demandada MARÍA NELLY MELO PEÑAFIEL a restituir al demandante PEDRO PASCUAL LOMBANA, la suma de diez millones de pesos (\$10'000.000), suma que se entregó como arras dentro de la promesa de contrato de compraventa celebrado el día nueve (09) de abril de 2019.

Ahora bien, a la luz de lo establecido en el artículo 1746 del Código Civil, *"la nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita"*.

En torno al punto se ha dicho que *"la nulidad del contrato de promesa de compraventa, ciertamente impide cumplir la prestación de celebrar el contrato prometido, porque esa declaración apareja su aniquilación y la disolución de sus efectos finales. Pero si los contratantes anticiparon obligaciones del contrato a que se refería la promesa, verbi gratia, el pago del precio o la entrega del bien, las cosas, por regla general, deben volver al 'mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo', según se declara en el artículo 1746 del Código Civil"*<sup>4</sup>

En relación con la entrega de las arras, por parte del demandante a la demandada, no existe reparo alguno. Dentro de las pruebas arrimadas se encuentra el contrato de promesa de compraventa CV-11515 celebrado el día nueve (09) de abril de 2019 suscrito entre la señora MARÍA NELLY MELO PEÑAFIEL como prometiente vendedora y el señor PEDRO PASCUAL LOMBANA como prometiente comprador respecto de los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 156-45611 (Finca La Margarita), 156-45612 (Finca La Alejandra) y 156-45613 (Finca El Amparo), en el que consta que al momento de su suscripción se efectuó la entrega de diez millones de pesos (\$10.000.000), suma que se consideró como arras, para ser imputada al precio de compra, y el saldo correspondiente se entregaría a la fecha de la firma de la escritura. Esta situación fue confirmada por la demandada al momento de realizar la contestación de la demanda y durante el interrogatorio de parte, pues manifestó que recibió dicha cantidad por concepto de arras.

Ahora bien, el recurrente sostiene que la devolución de esta suma se hizo directamente por parte de la señora MARÍA NELLY MELO PEÑAFIEL a favor del Acueducto de Chavarro ESP, siguiendo las instrucciones del señor PEDRO PASCUAL LOMBANA. En orden a establecer si lo anterior se encuentra probado se examinarán las pruebas invocadas por el recurrente.

En relación con los contratos de promesa, obra en la actuación tanto el contrato de promesa de compraventa (CV-11574) suscrito entre el señor PEDRO PASCUAL LOMBANA como prometiente vendedor y el representante legal del Acueducto de Chavarro ESP, en su condición de prometiente comprador respecto del bien inmueble denominado "Finca el Consuelo" del municipio de Albán (Cundinamarca); como el contrato de promesa de compraventa No. 023 de fecha veinticuatro (24) de mayo de 2019

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia de 13 de agosto de 2003. Exp. No. 7010.

suscrito entre la señora MARÍA NELLY MELO PEÑAFIEL, como prometiente vendedora, y el Acueducto de Chavarro ESP, como prometiente comprador, respecto del inmueble denominado “Finca El Amparo” ubicado en el municipio de Albán (Cundinamarca). Frente a esta documental, cumple señalar, desde ahora, que la misma simplemente da cuenta de la existencia de varias negociaciones que simultánea o sucesivamente se celebraron entre las partes. No obstante lo anterior, de su tenor literal no se sigue que las mismas se encontraran interconectadas. En otras palabras, se trata de tres (3) contratos de promesa de compraventa independientes, y con características diferentes en cuanto a la determinación de las partes, formas de pago y bienes.

El recurrente fundamenta adicionalmente su recurso, según afirmó, en la “Constancia de negociación entre María Nelly Melo Peñafiel y el Acueducto de Chavarro, de fecha 24 de abril de 2019”, en la que constaría que “el Acueducto de Chavarro le ordena a la señora María Nelly Peñafiel tomar los diez millones pesos (\$10.000.000) M/Cte., que debe devolverles Pedro Pascual Lombana”. Sin embargo, no obra en la actuación la documental que se enuncia. Por el contrario, lo que existe es una constancia de negociación de fecha 24 de mayo de 2019, en la cual la señora MARIA NELLY MELO PEÑAFIEL certifica que recibió “a.) La suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000,00) en dinero en efectivo, los cuales declaran recibidos a entera satisfacción, el día nueve (9) de Abril de Dos mil diecinueve (2019) de manos del PROMETIENTE COMPRADOR la sociedad ACUEDUCTO DE CHAVARRO (...)”. Es decir, esta prueba no acredita que hubiera mediado autorización del señor PEDRO PASCUAL LOMBANA para imputar la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000), a la negociación que celebró la demandada con el Acueducto de Chavarro ESP.

Tampoco puede tenerse como prueba de la aceptación, lo afirmado por la demandada MARIA NELLY MELO PEÑAFIEL en el interrogatorio que le fue practicado, pues a pesar de que adujo que el demandante le manifestó que la suma que le había entregado por concepto de arras se la estaba solicitando el Acueducto de Chavarro y la autorizó para que negociara con el representante legal del acueducto; de su relato emerge que fue ella quien negoció los diez millones de pesos que el demandante le había entregado y que ella pensó en hacer la devolución del dinero en efectivo al señor PEDRO PASCUAL LOMBANA, pero que el Acueducto le solicitó reconocer los diez millones, que le fueron entregados a Pedro Pascual Lombana, como si se los hubiesen entregado a ella. Lo que ciertamente cuestiona que estuviera actuando bajo la expresa autorización del demandante.

En relación con la declaración de los señores Paola Teresa Delgado y Fredy Alirio García, lo dicho por los testigos carece de poder demostrativo no solo en tanto se trata de testigos de oídas, que no presenciaron la negociación; sino además porque sus relatos, en todo caso, están desvirtuados con la declaración de la señora Yolanda Salgado, administradora del Acueducto de Chavarro, quien informó que las arras entregadas al señor Pedro Pascual Lombana se sumaron para completar parte del pago inicial pactado en el contrato de compraventa celebrado entre el Acueducto de Chavarro y la señora María Nelly Peñafiel, y que el señor Pedro Pascual Lombana lo asumió así porque en el

momento no manifestó nada, pero que el señor Pedro Pascual Lombana nunca autorizó la entrega de dineros a la señora María Nelly Peñafiel.

En estas condiciones, estima el despacho que no está demostrado que el señor PEDRO PASCUAL LOMBANA autorizara o aceptara que la señora MARÍA NELLY MELO PEÑAFIEL imputara la suma de \$10.000.000, entregada como arras del contrato CV-11515 suscrito el día nueve (09) de abril de 2019, como parte del precio del contrato que esta, por su parte, celebró con el Acueducto de Chavarro ESP. Tampoco las pruebas permiten concluir que se trató de negocios coligados, vinculados o interdependientes. De manera tal que cada uno de estos debe ser tratado como un negocio independiente, razón por la cual no pueden tenerse como restituidas o compensadas las arras del contrato de promesa de compraventa CV-11575. Tampoco está acreditado que la indicada suma de dinero fuera recibida por el demandante de otra manera.

En conclusión, se confirmará la sentencia emitida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Albán (Cundinamarca), decisión objeto de apelación, toda vez que no se logró comprobar por parte de la recurrente la devolución efectiva de la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) al señor PEDRO PASCUAL LOMBANA, como tampoco la aceptación de su parte para ser imputada tal suma en un negocio distinto al celebrado por este.

Por todo lo anterior, se confirmará la sentencia apelada al soportarse la misma en los hechos debidamente acreditados a partir de las pruebas regular y oportunamente decretadas, y en las normas llamadas a regular el caso.

## VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ (CUNDINAMARCA), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**PRIMERO: CONFIRMAR** el numeral tercero de la sentencia de fecha primero (1°) de marzo de 2021 proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Albán (Cundinamarca), en lo que respecta a ordenar a la demandada MARIA NELLY MELO PEÑAFIEL restituir al demandante PEDRO PASCUAL LOMBANA *“la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) M/Cte, que este último entregó como parte del precio de la negociación referida”*.

**SEGUNDO: CONDENAR EN COSTAS** de la instancia a la parte recurrente (num. 1° art. 365 C.G.P.). Liquidense por la Secretaría del juzgado de primer grado. Como agencias de segunda instancia se fija la suma de \$500.000.

**TERCERO: COMUNICAR** lo aquí decidido al despacho de origen

**CUARTO:** Previas las anotaciones del caso regrese la actuación al juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

(con firma electrónica)

**DIEGO FERNANDO RAMÍREZ SIERRA**

Juez

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
FACATATIVÁ**

La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 78, hoy 01 de julio de 2022 a la hora de las 8:00 A.M.

**LUZ AIDA BUSTOS ESPINOSA**  
Secretaria

**Firmado Por:**

**Diego Fernando Ramirez Sierra**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 001**

**Facatativa - Cundinamarca**

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: **33b13676e576f0a68a977683fd9fc5e7ddfd6bcddd8a0ae20a98d3d06a69b7b9**

Documento generado en 01/07/2022 01:21:33 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

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