

REPÚBLICA DE COLOMBIA



CIRCUITO JUDICIAL RIOSUCIO - CALDAS

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Sentencia Número 033/2023

Marmato – Caldas, diez (10) de octubre dos mil veintitrés (2023)

I. ASUNTO A DECIDIR

Se ocupará esta sentencia de decidir el mérito de la pretensión declarativa de la resolución de un contrato de promesa de compraventa, que fuera promovida por el señor JAIME DE JESÚS GARCÍA TORO, quien actúa a través de apoderado judicial y en contra de la señora MARIA MARGOTH PARRA CASTRO, de los herederos determinados del señor JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA, señoras ACENED VALENCIA VALENCIA, ESTEFANIA CASTAÑEDA VALENCIA y DAVID CASTAÑEDA VALENCIA y herederos indeterminados del señor JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA.

II. ANTECEDENTES

1. El señor **JAIME DE JESÚS GARCÍA TORO**, identificado con cédula de ciudadanía número 71.704.911 con domicilio en el municipio de Marmato, Caldas, suscribió contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** con la señora **MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO** identificada con cédula de ciudadanía número 31.248.238, y con el señor **JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA**, identificado con cédula de ciudadanía número 15.929.956. Contrato suscrito el día 14 de septiembre de 2017 y autenticado ante la Notaría Única del Círculo de Marmato el día 15 de septiembre de 2017.
2. La calidad de las partes era de promitentes vendedores, sin embargo, los derechos reales principales están en cabeza de la señora María Margot, quien aparece como propietaria actual del bien en el certificado de tradición correspondiente.
3. El contrato en mención tenía por objeto:

"SEGUNDA: - DEL OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR en virtud del presente contrato promete dar en venta real y efectiva a favor del **PROMITENTE COMPRADOR**, la posesión quieta, pública y pacífica que tiene y ejerce sobre un lote de terreno que se desgaja del de mayor extensión detallado en la cláusula anterior, lote a segregar que tiene 13.50 metros de frente por 9.30 metros de fondo, el cual queda encerrado en los siguientes **LINDEROS:**
NORTE: Con predios propiedad de los herederos de Moisés Guevara, vía de acceso al terreno de mayor extensión al medio.- **ORIENTE:** con predio donde **EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene una casa de habitación, que antes perteneció al de mayor extensión **OCCIDENTE:** con terrenos del señor Elkin

Eduardo Ortiz - **SUR**: Con terrenos de quien fuera la dueña anterior del predio, que es el mismo del que se hace el desgaje."

4. El precio y forma de pago quedó también estipulado en el contrato de promesa de compraventa de la siguiente manera:
"CUARTA- DEL PRECIO Y FORMA DE PAGO: El valor convenido como precio de este bien inmueble, se fija en la suma de **DIECINUEVE MILLONES (\$19.000.000,00) DE PESOS**, de los cuales se encuentran cancelados por **EL PROMITENTE COMPRADOR** al **PROMITENTE VENDEDOR** de la suma de **DIECIOCHO MILLONES (\$18.000.000,00) DE PESOS**, en la fecha de firma de este documento, y el saldo por valor de **UN MILLÓN (\$1.000.000,00) DE PESOS**, para ser cancelados en un plazo de dos meses a partir de la fecha de la firma de este documento"
5. El predio sobre el cual se realizó el negocio jurídico fue efectivamente descrito en la cláusula PRIMERA del contrato de la siguiente forma:
"PRIMERA: ANTECEDENTES – EL PROMITENTE VENDEDOR es poseedor de un lote de terreno de forma irregular, con una extensión de 1.089 metros cuadrados, el cual se encuentra situado en el sector "El Tejar", vereda "El Llano", de este municipio, identificado con el catastro No. 00-01-0007-0112-000."
6. Ahora, en el mencionado contrato se estipulo en la cláusula SÉPTIMA el compromiso adquirido por las partes para la celebración del contrato de compraventa, la cual que reza:
"SÉPTIMA.- LEGALIZACIÓN: Manifiestan las partes que se compromete a elevar a Escritura Pública esta promesa de compraventa, en la Notaría Única de este municipio, en Abril quince (15) de 2018, una vez esté terminado el trámite de saneamiento de la falsa tradición que tiene el predio, y el posterior desenglobe o fraccionamiento del predio de mayor extensión, y autorizado por la secretaria de Planeación Municipal. En caso de que no fuera posible la presencia de una de las partes en esta fecha, o no estuviere terminado el trámite antes citado, se elabora un acta en el despacho notarial, fijando un nuevo plazo para cumplir con el acto de escrituración correspondiente"
7. Llegado el día 15 de abril de 2018 confundido por el incumplimiento de las demás partes se dirigió a requerir a sus promitentes vendedores por no asistir a realizar la escrituración prometida. De esa manera se percata que la FALSA TRADICIÓN del predio NO fue saneada para ese momento, ni mucho menos fue desenglobado el lote del predio de mayor extensión.
8. Ante estas negativas, el señor Jaime no considero necesario ir el solo a la notaría para elevar un acta del cual no tenía claridad en que fechas le entregarían los documentos de la propiedad prometida en venta, del mismo modo desconocía que podía acercarse a la notaría para que le dieran constancia de su presentación, sin embargo, siempre ha estado requiriendo a la señora María y al señor Jorge Humberto para que cumpla con lo prometido inicialmente.
9. Sin embargo, luego del fallecimiento del señor Jorge Humberto el 20 de marzo de 2021, el señor Jaime también requirió a la esposa conocida del señor Jorge Humberto, esto es la señora - Acenet Valencia, quien también vive en la propiedad objeto del contrato inicial y de este proceso litigioso.

10. Ante los requerimientos de mi representado a sus promitentes vendedores, por el hecho de incumplir con su deber de escriturar la venta y dado que éste ya había hecho el pago de la totalidad de la obligación prometida, los promitentes vendedores se negaron a realizar las obligaciones prometidas a su cargo.
11. Adicional a lo anterior, la promitente vendedora, la señora MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO, ante los constantes requerimientos de mi representado por formalizar el negocio o la devolución de su dinero, decidió en su lugar cerrar el paso que éste tenía a modo de servidumbre para ingresar a su predio. Elevando en dicho lugar una cerca lo que a la fecha de presentación de esta demanda impide el acceso y salida y por lo tanto el goce y disfrute del bien que se prometió vender.
12. A la fecha mi protegido NO puede usar, gozar ni disfrutar de su predio puesto que la promitente vendedora, también poseedora de un predio colindante, mantiene la cerca que impide el acceso al predio. Tampoco puede realizar ningún tipo de mejora o adecuación a su predio pues la cerca impide el acceso de maquinaria, personal e incluso del mismo promitente comprador al lote de terreno.
13. A pesar de los insistentes requerimientos por parte de mi representado, la señora MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO se niega a concederle acceso al predio, pero especialmente se niega a realizar los trámites necesarios para legalizar la llamada FALSA TRADICIÓN y para lograr el des englobe de la fracción de predio que fue vendida lo cual se configura en un incumplimiento de su parte de la obligación a su cargo.
14. A pesar de esto mi representado ha cumplido cabalmente con las obligaciones que ha adquirido mediante el contrato denunciado, esto es: ha cancelado la totalidad del valor dinerario que se pactó como precio del lote.
15. Desde el momento de la firma de la promesa de compraventa y hasta que la señora MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO cerró el pasó de acceso al predio que pretendía adquirir mi representado, éste realizó una serie de adecuaciones en el lote consistentes en:
 - a. Remoción de tierra con retroexcavadora más botada de tierra en volqueta con servicio de retroexcavadora y volqueta, por un valor de **TRES MILLONES DE PESOS** (\$3.000.000) a cargo del señor RAUL A. ORTIZ, identificado con cédula número 98.150.145, el día 18 de enero de 2019.
 - b. Tres horas de servicio de RETROCARGADOR, prestado por la Alcaldía Municipal de Marmato, por un valor de **TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS** (\$378.000) del 18 de enero de 2019.
 - c. Remoción de tierra con *Retropajarita* y botada de tierra con volqueta con servicio de ambas maquinarias por un valor de **DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS** (\$2.900.000) el día 27 de septiembre de 2019 a cargo del señor Juan Carlos Castro, identificado con cédula número 1.058.229.999.
 - d. Servicio de desviación y tubería de aguas negras que reposaban en el lote promitentemente vendido, por un valor de **SETECIENTOS MIL PESOS** (\$700.000), a cargo del señor ALBERTO GIRALDO, identificado con cédula número 15.986.597, el día 08 de octubre de 2019.
 - e. Podada de césped por un valor de **VEINTICINCO MIL PESOS** (\$25.000), a cargo del señor BALTAZAR VALENCIA, identificado con cédula número 15.928.579, el día 10 de noviembre de 2021.
 - f. Podada de césped durante seis (6) veces en el año, por un valor de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS** (\$150.000) a cargo del señor ANTONIO

- PÉREZ, identificado con cédula número 88.193.048, pagados el día 17 de diciembre de 2021.
- g. Servicio de trazos y excavaciones, por un valor de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS** (\$450.000), a cargo del señor ALBERTO GIRALDO, identificado con cédula número 15.986.597, el día 27 de enero de 2022.
 - h. Asimismo, debido al cierre a través de una cerca que realizó la señora MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO, se contrató el servicio de un perito evaluador con la finalidad de tomar las medidas correspondientes para establecer la longitud y extensión de la servidumbre, servicio que tuvo un costo de **SEISCIENTOS MIL PESOS** (\$600.000), realizado por el señor ALBEIRO DE JESÚS MARTÍNEZ CAICEDO, identificado con cédula número 4.379.992 el día 03 de febrero de 2022.
16. Finalmente, bajo la gravedad de juramento informo al despacho que se conoce como herederos determinados del señor JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA a las siguientes personas:
- 1. **Acenet Valencia** quien fue cónyuge del señor Jorge Humberto.
 - 2. **Estefanía Castañeda Valencia**, quien es hija del señor Jorge Humberto.
 - 3. el menor **Juan David Castañeda Valencia**, quien es hijo menor del señor Jorge Humberto.
17. Con el escrito de demanda se anexa el registro civil de nacimiento de la señora Estefanía Castañeda, sin embargo, el registro civil del menor Juan David, se encuentra protegido por la sentencia t-447 de 2019, art 13 de la ley 1581 de 2012 y el artículo 12 del decreto 1377 de 2013, por lo que es virtualmente imposible conseguir el documento sin la orden judicial correspondiente o poder del representante legal del menor.

Teniendo en cuenta el recuento fáctico mencionado, solicito señor juez las siguientes:

PRETENSIONES

PRIMERA. Se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa del 14 de septiembre de 2017, suscrito entre el señor JAIME DE JESÚS GARCÍA TORO identificado con cédula número 71.704.911 y los señores MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO identificada con cédula de ciudadanía número 31.248.238 y el señor JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA, identificado con cédula número 15.929.956.

SEGUNDA. Se declare a los promitentes vendedores, los señores MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO identificada con cédula de ciudadanía número 31.248.238 y el señor JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA, identificado con cédula número 15.929.956, representado dentro de este proceso por sus herederos determinados e indeterminados, como la parte incumplida; y al promitente comprador, el señor JAIME DE JESÚS GARCÍA TORO identificado con cédula número 71.704.911, como la parte cumplida.

TERCERA. Que se declare resuelto por incumplimiento el contrato de promesa de compraventa del 14 de septiembre de 2017 suscrito entre las partes, a favor del señor JAIME DE JESÚS GARCÍA TORO identificado con cédula número 71.704.911 y en contra de MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO identificada con cédula de ciudadanía número 31.248.238 y de los herederos determinados e indeterminados que llegaren a comparecer en este proceso del señor JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA, identificado con cédula número 15.929.956.

CUARTA. Que se condene a MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO identificada con cédula de ciudadanía número 31.248.238 y a los herederos determinados o indeterminados que llegaren a comparecer en este proceso del señor JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA, identificado con cédula número 15.929.956 al pago de la suma de DIECINUEVE MILLONES DE PESOS (\$19.000.000) correspondientes al dinero pagado por mi prohijado, el señor JAIME DE JESÚS GARCÍA TORO identificado con cédula número 71.704.911.

QUINTA. Que se condene a MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO identificada con cédula de ciudadanía número 31.248.238 y a los herederos determinados o indeterminados del señor JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA, identificado con cédula número 15.929.956 que llegaren a comparecer en este proceso, al pago de perjuicios causados a mi representado, JAIME DE JESÚS GARCÍA TORO identificado con cédula número 71.704.911, consistentes en los gastos en que tuvo que incurrir para adecuar el predio, por un total de OCHO MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL PESOS (\$8.203.000).

SEXTA. Que se condene en costas y agencias en derecho a MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO identificada con cédula de ciudadanía número 31.248.238 y a los herederos determinados o indeterminados del señor JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA, identificado con cédula número 15.929.956 que llegaren a comparecer en este proceso.

III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto de septiembre 21 de 2022 fue inadmitida la demanda, la cual fue corregida en tiempo oportuno.

Ya por auto del 3 de octubre de 2022, fue admitida y a la cual le fue impresa el trámite correspondiente al Procedimiento Verbal Sumario.

A orden 29 del expediente electrónico, aparece el listado emplazatorio, con fecha 10 de octubre de 2022, según lo establecido en los artículos 108 y 293 del C.G.P.

Por auto de fecha 31 de octubre de 2022, el despacho

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la medida cautelar solicitada consistente en la inscripción de la demanda sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 115-5184, por los motivos expuestos en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: DECRETAR la inscripción de la demanda sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 115-15682, denominado el Diamante, ubicado en la vereda el Llano del Municipio de Marmato, Caldas, denunciado como de propiedad de la demandada MARIA MARGOTH PARRA CASTRO la cual se identifica con cédula de ciudadanía número 31.248.238.

TERCERO: Para que esta medida surta efectos, se dispone comunicarla por secretaría a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio Caldas, para que se sirva registrar la inscripción de la demanda y para que aporte con destino al presente proceso la constancia de inscripción y certificado de tradición en el cual conste el registro de la misma (Artículo 591 del C.G.P.), lo anterior a costa de la parte demandante quien deberá cancelar los emolumentos correspondientes. Por secretaría se remitirá el oficio correspondiente a tal entidad.

Por auto del 2 de diciembre de 2022, el despacho Designa curador ad litem, para que represente a los HEREDEROS INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA (Q.E.P.D); para tal efecto se nombra al profesional del derecho LUIS MIGUEL GARCIA CORREA, identificado con cédula de ciudadanía número 1.039.468.049 y tarjeta profesional número 381.793 del C.S. de la J, a quien se le otorgaron las facultades consagradas en el artículo 156 del Código General del Proceso, quien aceptó dicho cargo.

El día 19 de enero de 2023, el curador ad-litem dio respuesta a la demanda, refiriéndose a los hechos de la misma, proponiendo las excepciones de mérito las cuales denominó:

- a) Excepción ecuménica, genérica o innominada.
- b) Ausencia de acreditación de los presupuestos procesales para ser declarada la resolución del contrato de promesa de compraventa por la “parte cumplida” // Excepción de contrato no cumplido frente a la exigibilidad del pago de perjuicios
- c) Ninguna de las partes aportó constancia de haber acudido en la fecha y hora convenidas a la notaría designada para firmar la escritura pública de compraventa.
- d) Inexistencia de la obligación legal de reclamar el pago de indemnización por concepto de mejoras. Falta de acreditación de la necesidad y utilidad de mejoras efectuadas.

Por auto del 31 de marzo de 2023 DECLARA INFUNDADA LA RECUSACIÓN presentada por el apoderado judicial de la señora MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO, en contra del titular del JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE MARMATO, CALDAS, en razón a su notoria impertinencia y por los argumentos que edifican la parte motiva de dicha providencia.

Mediante auto del 18 de abril de 2023 el despacho decidió:

NO DAR TRÁMITE A LAS EXCEPCIONES PREVIAS (INEXISTENCIA DE LOS DEMANDADOS Y NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE HEREDERO CON QUE SE CITA AL DEMANDADO Y NO COMPRENDER LA DEMANDA TODOS LOS LITIS CONSORTES NECESARIOS), presentada por el apoderado de la parte demandada la señora **MARÍA MARGOT PARRA CASTRO**, en razón a que la misma fue propuesta de manera extemporánea (8 de noviembre de 2022) y no fue alegada vía recurso de reposición, por ser este un proceso verbal sumario.

TENER POR NO CONTESTADA LA DEMANDA, por parte de la demandada la señora **MARÍA MARGOT PARRA CASTRO**, en razón a que su apoderado judicial, allegó el escrito de contestación de la demanda de manera extemporánea, contando ésta para presentar el mismo hasta el 2 de noviembre de 2022, siendo allegado dicho pronunciamiento de la demanda por su apoderado judicial el 8 de noviembre de 2022.

Por otra parte, **SE TIENE POR NO CONTESTADA LA DEMANDA** por parte de las señoras **ACENED VALENCIA VALENCIA, LAURA ESTEFANIA CASTAÑEDA VALENCIA y ACENED VALENCIA VALENCIA**, actuando como representante legal del menor **D. C. V**, demandadas dentro del presente proceso, en razón a que a pesar de que se encuentran notificadas de la demanda de la referencia, dentro del término concedido para que contestaran la misma, éstas guardaron silencio.

Por último, **SE TIENE POR CONTESTADA LA DEMANDA**, presentada por el curador ad litem del señor **HEREDEROS INDETERMINADOS** del causante **JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA (Q.E.P.D)**, en razón a que dicho escrito, fue allegado dentro del término legal concedido para ello.

El Despacho no ará pronunciamiento alguno con respecto a la excepción denominada **“ECUMÉNICA, GENÉRICA O INNOMINADA”**, teniendo en cuenta que ésta no es un medio de defensa.

Con respecto a las **EXCEPCIONES DE MÉRITO** las que denominó: AUSENCIA DE ACREDITACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES PARA SER DECLARADA LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR LA "PARTE CUMPLIDA", CONTRATO NO CUMPLIDO FRENTE A LA EXIGIBILIDAD DEL PAGO DE PERJUICIOS, INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN LEGAL DE RECLAMAR EL PAGO DE INDEMNIZACIÓN POR CONCEPTO DE MEJORAS Y FALTA DE ACREDITACIÓN DE LA NECESIDAD Y UTILIDAD DE MEJORAS EFECTUADAS, el despacho en la etapa procesal correspondiente se pronunciará frente a las mismas. Una vez en firme éste proveído continúese con el trámite normal del proceso.

El auto del 26 de abril de 2023 decidió NO DAR TRÁMITE A LOS RECURSOS DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN, en contra del auto N° 088/2023 del 18 de abril de 2023, conforme a lo enunciado en el escrito allegado por el apoderado judicial de la señora MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO, el 25 de abril de 2023; quien indicó que posteriormente sustentaría su inconformidad y dicha alzada. En razón a que los mismos fueron presentados de manera extemporánea, pues fue remitido al Despacho al día siguiente de haberse vencido el término para presentar los mismos, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 318 del C.G.P.

Agotadas todas las etapas pertinentes para esta clase de procesos, se fijó fecha y hora en auto del 12 de mayo de 2023, para llevar a cabo la audiencia programada para el día de hoy y habiéndose agotado las reglas del artículo 372 del Co.G.P., es imperativo para esta Judicatura, emitir el pronunciamiento que en derecho corresponda.

IV. CONSIDERACIONES JURÍDICAS PARA DECIDIR

El día doce (12) de julio de 2023, se llevó a cabo la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P. y en la misma se llegó al siguiente acuerdo conciliatorio:

- **APROBAR** el siguiente acuerdo conciliatorio a la que han llegado las partes dentro del presente proceso verbal sumario - resolución de contrato promesa de compraventa, dónde aparece como parte demandante **JAIME DE JESÚS GARCÍA TORO**, demandados **MARÍA MARGOT PARRA CASTRO**, **HEREDEROS DETERMINADOS DE JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA - ACENED VALENCIA VALENCIA**, **ESTEFANÍA CASTAÑEDA VALENCIA** y **J.D.C.V-** y **HEREDEROS INDETERMINADOS DE JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA**:

PRIMERO: RESOLVER el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el día 14 de septiembre de 2017.

SEGUNDO: ORDENAR la devolución de la suma de \$19.000.000, cancelada por concepto de precio y forma de pago en dicha promesa de compraventa del 14 de septiembre de 2017 y la suma de \$7.000.000, acordada dentro de la presente audiencia, para un total de \$26.000.000, tal y como han llegado las partes en acuerdo conciliatorio.

TERCERO: PLAZO conceder el plazo de 45 días calendarios, contados a partir de la fecha es decir 12 de julio de 2023, para que la parte demandada cumpla con el pago acordado de la suma de \$26.000.000.

CUARTO: SUSPENDER el proceso de común acuerdo entre las partes, según lo establece el numeral 2 del artículo 161 del C.G.P, a partir de esta fecha por el término de 45 días calendarios, dentro del cual la parte demandada, informará de la cancelación de la suma de dinero acordada en el ordinal segundo del presente acuerdo.

QUINTO: EN CASO de no acreditarse el pago de la suma de dinero antes señalada, el Despacho de oficio reanudará el proceso y se proferirá la sentencia por escrito que en derecho corresponda, la cual se notificará por Estado.

SEXTO: NO SE CONDENA en costas a ninguna de las partes. Ni reconocimiento de gastos de representación judicial en favor del curador ad litem, por renuncia expresa de los mismos en esta audiencia.

Frente a la anterior decisión, se corrió traslado a las partes quienes no hicieron manifestación alguna frente a lo anterior, quedando en firme la misma.

Posteriormente, y frente al incumplimiento de las partes del acuerdo conciliatorio, el despacho por auto del 29 de agosto de 2023, se reanudó el presente proceso.

Sin embargo, el apoderado judicial de la parte demandada, señora **MARÍA MARGOT PARRA CASTRO**, solicitó el día 4 de septiembre de 2023, prórroga del término de máximo quince (15) días más, para poder realizar el pago correspondiente dentro de éste término y así dar cumplimiento de lo pactado en la audiencia de conciliación realizada el 12 de julio de la presente anualidad.

De dicha solicitud, se corrió traslado a las demás partes quienes guardaron silencio. Motivo por el cual mediante proveído 353 del dos (2) de octubre de dos mil veintitrés (2023) resolvió no acceder a la solicitud de prórroga presentada por el apoderado judicial de la parte demandada y ordenar el paso del presente expediente al despacho a efectos de adoptar la decisión de fondo.

Reza el artículo 1494 del C.C. lo siguiente:

Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un

hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia.

Dice el artículo 89 de la ley 153 de 1887 lo siguiente:

“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 el 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 el contrato, que para perfeccionarlo sólo 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”.

La sala de casación civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC221-2020 Rad. No. 76001-31-03-011-2016-00192-01 del 13 de julio de 2020 M.P. Luís Alonso Rico Puerta, referida al contrato de promesa, dijo lo siguiente:

4.2. Concepto y función jurídico-económica del contrato de promesa.

Aun cuando carece de definición legal (el Código Civil se limita a la relación de los requisitos para su validez, siguiendo los términos consagrados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 –que subrogó el canon 1611 de aquella normativa²–), en nuestro medio la promesa de contratar se ha caracterizado como un ‘precontrato’, o contrato de naturaleza preparatoria, «en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados»³. De ahí que la doctrina y jurisprudencia patrias reconozcan, al unísono, que la promesa genera una única prestación de hacer: celebrar el

² «La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren 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 el artículo [1502] 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 el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado».

³ ESCOBAR, Gabriel. *Negocios civiles y comerciales, Tomo II*. Biblioteca Jurídica Diké, Medellín. 1994, p. 503.

Rad. n.º 76001-31-03-011-2016-00192-01

contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello.

En ese sentido, el precontrato tiene como función principal afianzar la celebración de un acuerdo definitivo posterior, que, por motivos de distinta índole, no puede consolidarse en forma inmediata. Verbigracia, en las negociaciones inmobiliarias es usual que, a pesar de que las partes hayan arribado a un consenso sobre cosa y precio, requieran un lapso adicional para adquirir los recursos para sufragarlo, o entregarla libre de todo vicio o gravamen (respectivamente), pudiendo diferir en el tiempo el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, con la razonable confianza de que ello ocurrirá en los términos prefijados, o en los que voluntariamente dispongan los contratantes una vez sobrevenga el plazo o la condición respectiva.

Así lo enseña el precedente de la Sala:

«El contrato de promesa tiene una finalidad económica peculiar, cual es la de asegurar la celebración de otro contrato posterior cuando los interesados no quieren o no pueden realizado de presente. No es un fin en sí mismo, sino un medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto. Ofrece además estos caracteres: es un contrato preparatorio de orden general, porque puede referirse a cualquiera otra convención; es principal y solemne, y puede ser unilateral o bilateral, según que la obligación de celebrar el contrato prometido haya sido contraída por una sola de las partes o recíprocamente por ambas. Tiene su individualidad propia y si algo ofrece de excepcional ello obedece al modo imperativo como la ley exige la presencia de todos los elementos que lo configuran, desde luego

Rad. n.º 76001-31-03-011-2016-00192-01

que esos factores son de la esencia misma del contrato» (CSJ SC, 1 jun. 1965, G.J. t. CXI-CXII, pp. 135-145).

Con similar orientación, la doctrina comparada sostiene que:

«(...) los particulares recurrirán a este especial medio de vinculación y optarán por realizar un precontrato y no un contrato en virtud de determinadas de circunstancias y con unos objetivos precisos, ya sea por la imposibilidad actual o la dificultad material o jurídica de otorgar el contrato definitivo en ese momento (por evitar dos contratos notariales, por eludir una publicidad inconveniente, porque falta alguna documentación que impida la negociación definitiva del contrato principal, etc.). Esto es, los particulares, por una serie de razones que genéricamente podríamos englobar en los conceptos de necesidad y conveniencia, recurren a la utilización del precontrato para quedar vinculados de una forma estable y segura en espera de que se allanen las dificultades que impiden concluir definitivamente el contrato principal, o que les convenga perfeccionarlo. Y al emitir su consentimiento en estos términos (...) lo único que perseguirán será encontrar un cauce adecuado que sirva eficazmente para la regulación de sus intereses»⁴.

Igualmente, el artículo 1546 del C.C. dice lo siguiente:

Condición resolutoria tácita. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

El artículo 1489 del C.C. chileno que equivale al art. 1546 del C.C. colombiano, dice en su inc. 1º. “En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado”.

La resolución del contrato requiere sentencia judicial, pues es la sentencia la que declara roto el contrato y no la simple declaración unilateral de la parte a quien se incumple.

Dice el tratadista Arturo Valencia Zea, Derecho civil, t. III, De las obligaciones, 4ª ed., Bogotá, Edit. Temis, 1974, págs. 179-180), que se encuentra legitimada para demandar la resolución solo la parte que ha incumplido sus obligaciones o que se allanó a cumplirlas en el tiempo y del modo convenidos. La resolución es la sanción para el contratante incumplido.

Las dos acciones, la de cumplimiento y la de resolución, no pueden ser ejercidas simultáneamente en una misma demanda, ni ejercerse la una como principal y la otra como subsidiaria, y su naturaleza contradictoria hace que o se las pueda acumular procesalmente; pero esto no quiere decir que, escogida una de las acciones, no pueda ejercerse la otra para el caso de que no haya prosperado la ejercida. En un principio se sostuvo que escogida la acción resolutoria o la de cumplimiento, esa escogencia tenía carácter exhaustivo y fatal, de modo que el insuceso legal de la acción ejercida hacía imposible que se pudiera ejercer la otra. Pero la jurisprudencia moderna, inspirada en criterios prácticos y de equidad, afirma que si bien es verdad que las mencionadas acciones no pueden coexistir procesalmente, sin embargo, pueden ejercitarse ambas, una después de otra, cuando la primeramente ejercitada fue importante para restablecer el equilibrio roto por el incumplimiento. Por ser el derecho de resolución un derecho patrimonial, puede transmitirse a los herederos; y si el acreedor cede el crédito del contrato, el cesionario puede hacerlo valer en la misma forma que el cedente, es decir, mediante la acción de cumplimiento o la de resolución.

La prueba documental aportada y que sirve de base para las pretensiones de la demanda, es la promesa de compraventa que se describe así:

En el municipio de Marmato, Departamento de Caldas, a los catorce (14) días del mes de septiembre de dos mil diecisiete (2017), entre los suscritos a saber: **MARIA MARGOTH PARRA CASTRO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 31.248.238 y **JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.929.956, con domicilio en el sector "El Tejar", vereda "El Llano", de este municipio, hábil para contratar y obligarse, quien el presente documento se llamara **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y el señor **JAIME DE JESÚS GARCÍA TORO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.704.911, con domicilio en el mismo sector, hábil para contratar y obligarse, quien en el presente documento se llamara **EL PROMITENTE COMPRADOR** hemos celebrado un contrato **PROMESA DE COMPRAVENTA** que se detalla en las siguientes cláusulas.- **PRIMERA: ANTECEDENTES** – **EL PROMITENTE VENDEDOR** es poseedor de un lote de terreno de forma irregular, con una extensión de 1.089 metros cuadrados, el cual se encuentra situado en el sector "El Tejar", vereda "El Llano", de este municipio, identificado con el catastro No. 00-01-0007-0112-000.- **SEGUNDA: - DEL OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR** en virtud del presente contrato promete dar en venta real y efectiva a favor del **PROMITENTE COMPRADOR**, la posesión quieta, publica y pacífica que tiene y ejerce sobre un lote de terreno que se desgaja del de mayor extensión detallado en la cláusula anterior, lote a segregar que tiene 13.50 metros de frente por 9.30 metros de fondo, el cual queda encerrado en los siguientes **LINDEROS: NORTE:** Con predios propiedad de los herederos de Moisés Guevara, vía de acceso al terreno de mayor extensión al medio.- **ORIENTE:** Con predio donde **EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene una casa de habitación, que antes perteneció al de mayor extensión **OCCIDENTE:** Con terrenos del señor Elkin Eduardo Ortiz.- **SUR:** Con terrenos de quien fuera la dueña anterior del predio, que es el mismo del que se hace el desgaje.- **TERCERA- TRADICIÓN:** manifiesta **EL PROMITENTE VENDEDOR** que el bien que hoy promete dar en venta, y que está comprometido dentro del de mayor extensión ya descrito, lo obtuvo por compra realizada de la señora **MARIA MARGOTH PARRA CASTRO**, con documento de compraventa suscrito en agosto quince (15) del año en curso, con presentación personal ante notario.-



CUARTA - DEL PRECIO Y FORMA DE PAGO: El valor convenido como precio de este bien inmueble, se fija en la suma de **DIECINUEVE MILLONES (\$ 19.000.000,00) DE PESOS**, de los cuales se encuentran cancelados por **EL PROMITENTE COMPRADOR** al **PROMITENTE VENDEDOR** de la suma de **DIECIOCHO MILLONES (\$18.000.000,00) DE PESOS**, en la fecha de firma de este documento, y el saldo por valor de **UN MILLÓN (\$1.000.000,00) DE PESOS**, para ser cancelados en un plazo de dos meses a partir de la fecha de la firma de este documento.- **QUINTA - SANEAMIENTO:** Manifiesta **EL PROMITENTE VENDEDOR** que el lote de terreno que hoy promete en venta no lo tiene enajenado, hipotecado ni comprometido con persona alguna, que está libre de pleito, embargo, hipoteca, arrendamiento; que el mismo es de su absoluta propiedad y que saldrá al saneamiento de lo vendido si persona alguna se aparta, interfiere o se opone a la presente negociación en todos los casos de la ley.- **SEXTA- DESTINACIÓN:** Manifiesta **EL PROMITENTE COMPRADOR** que la destinación del predio es la construcción de una vivienda para él y su núcleo familiar. **SEPTIMA- LEGALIZACION:** Manifiestan las partes que se comprometen a elevar a Escritura Publica esta promesa de compraventa, en la Notaria Única de este municipio, en Abril quince (15) de 2018, una vez esté terminado el trámite de saneamiento de la falsa tradición que tiene el predio, y el posterior desenglobé o fraccionamiento del predio de mayor extensión, y autorizado por la secretaria de Planeación Municipal. En caso de que no fuera posible la presencia de una de las partes en esta fecha, o no estuviere terminado el trámite antes citado, se elabora un acta en el despacho notarial, fijando un nuevo plazo para cumplir con el acto de escrituración correspondiente.- no siendo otro el objeto de la presente negociación, se firma en Marmato, Caldas, hoy catorce (14) de septiembre de dos mil diecisiete (2017).

La cláusula séptima de dicha promesa es clara en lo que tiene que ver con las condiciones que debían cumplir ambas partes:

Una de ellas es elevar la escritura pública en la Notaría Única de este municipio el 15 de abril de 2018, una vez esté terminado el trámite de saneamiento de la falsa tradición que tiene el predio y el posterior desenglobe o fraccionamiento del predio de mayor extensión y autorizado por la secretaria de planeación del municipio.

Y que en caso de que no fuera posible la presencia de las partes en esta fecha, o no estuviere terminado el trámite antes citado, se elabora un acta en el despacho notarial, fijando un nuevo plazo para cumplir con el acto de escrituración correspondiente.

Veamos como la parte demandante en los hechos 7 y 8 de la demanda dice lo siguiente:

7. Llegado el día 15 de abril de 2018 confundido por el incumplimiento de las demás partes se dirigió a requerir a sus promitentes vendedores por no asistir a realizar la escrituración prometida. De esa manera se percata que la FALSA TRADICIÓN del predio NO fue saneada para ese momento, ni mucho menos fue desenglobado el lote del predio de mayor extensión.
8. Ante estas negativas, el señor Jaime no considero necesario ir el solo a la notaría para elevar un acta del cual no tenía claridad en que fechas le entregarían los documentos de la propiedad prometida en venta, del mismo modo desconocía que podía acercarse a la notaría para que le dieran constancia de su presentación, sin embargo, siempre ha estado requiriendo a la señora María y al señor Jorge Humberto para que cumpla con lo prometido inicialmente.

Al respecto el artículo 1609 del C.C. reza lo siguiente:

“Mora en los contratos bilaterales. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.

Esta disposición consagra la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*).

Dice el tratadista Arturo Valencia Zea, Derecho civil, t. III, De las obligaciones, 4ª ed., Bogotá, Edit. Temis, 1974, págs. 389-391), que la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*), es dilatoria, pues el contratante que la ejerce no pretende sustraerse al cumplimiento, ni discutir la validez del contrato, sino que simplemente exige que la otra parte cumpla o se allane a cumplir, para él ejecutar su prestación.

La excepción supone para quien la ejerce un verdadero derecho de retención de la prestación que debe, y cuya finalidad consiste en obtener la garantía de que la obligación de la otra parte le será cumplida. Se diferencia del derecho de retención que se estudió en relación con los derechos reales (t. ii, 4ª ed., S 184 y ss.), en que la excepción que se estudia no puede eliminarse mediante caución.

La excepción de contrato no cumplido se aplica únicamente en relación con las obligaciones que nacen de un mismo contrato bilateral y cuando ambos contratantes deben ejecutarlas simultáneamente. Es posible que desde la celebración del contrato ambos contratantes estén obligados a cumplir inmediatamente sus respectivas obligaciones; pero también es posible que se haya indicado un plazo, y al vencerse, ambos contratantes deban ejercer las obligaciones. En ambos casos puede ejercitarse la excepción.

Si las obligaciones nacen de diferentes contratos, no puede ejercerse la excepción del artículo 1609, pues las obligaciones no son correlativas, es decir, interdependientes. Es más, la excepción del art. 1609 no se aplica indistintamente a todas las obligaciones nacidas de un mismo contrato bilateral, “sino solamente a las que guardan entre sí una relación de intercambio”.(...).

Se puede ejercer la excepción que consagra el art. 1609, no solo cuando el otro contratante no ha cumplido, sino también en razón de un cumplimiento defectuoso o incompleto (...).

En general, la excepción de contrato no cumplido solo puede ejercerse cuando ambas obligaciones deben cumplirse simultáneamente. En consecuencia, si se ha pactado que uno de los contratantes cumpla inmediatamente mientras el otro lo haga en fecha posterior, el primero debe cumplir sin poder ejercer la excepción. No obstante, la doctrina alemana enseña que si después de celebrar el contrato la situación económica del contratante que debe cumplir posteriormente, empeora en forma tal que ponga en peligro el cumplimiento, puede el contratante que debe ejecutar previamente, retener la prestación hasta que le otro cumpla o asegure competentemente el cumplimiento (...).

Es así, como la elaboración de la escritura pública de la compraventa acordada por las partes, está sujeta a la condición de que la misma se elaboraría una vez esté terminado el trámite de saneamiento de la falsa tradición que tiene el predio ante la secretaria de planeación municipal de Marmato; ésta como principal condición, pues aparece otra condición que se vislumbra subsidiaria, como lo es el posterior desenglobe o fraccionamiento del predio de mayor extensión y autorizado por dicha secretaría.

De allí, que el despacho entrará a estudiar las excepciones propuestas por el señor curador ad-litem y de las cuales no hubo pronunciamiento alguno por las partes.

La excepción denominada, ausencia de acreditación de los presupuestos procesales para ser declarada la resolución del contrato de promesa de compraventa por la “parte cumplida” // Excepción de contrato no cumplido frente a la exigibilidad del pago de perjuicios.

Sustenta el curador ad-litem dicha excepción, manifestando que, en los contratos bilaterales las partes tienen obligaciones recíprocas, de manera que cada una de ellas debe cumplir con la parte del contrato a la que se han comprometido, y quien no ha cumplido no puede demandar a la otra para que cumpla. Al respecto, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia desde hace varias décadas se ha enfrentado a la dificultad que presupone las instituciones jurídicas denominadas mutuo disenso tácito y la resolución del contrato cuando se avizora el incumplimiento de las obligaciones por ambas

partes contratantes, indicándose desde ya que no es pacífica la posición de la Corte.

Refiere entonces una sentencia del 05 de noviembre de 1979 que dice lo siguiente:

“El precepto contentivo de la acción resolutoria (artículo 1546 del Código Civil) no permite entenderlo, porque no lo dice, que dicha acción pueda promoverla con éxito cualquiera de los contratantes cuando se da el caso de incumplimiento recíproco de obligaciones simultáneas. En este evento, la mencionada acción no ha nacido para ninguno de los contratantes. Dentro de la más precisa y clara posición doctrinal, aplicable al punto que se viene tratando, dijo la Corte en fallo de 25 de marzo de 1950 que ‘en caso de que todas las partes que celebraron el contrato sean negligentes en el cumplimiento de sus obligaciones, para las cuales ni la ley ni el contrato se ha lan orden de ejecución, la solución de la doctrina, no pudiéndose considerar como morosa a ninguna, es la improcedencia para todas de las dos acciones que alternativamente concede el inciso 2° del artículo 1546 del Código Civil. Entonces, en los contratos bilaterales en que las mutuas obligaciones deben ejecutarse simultáneamente, vale decir, al mismo tiempo, si una de las partes cumple lo acordado o ha estado presta a cumplir en la forma y tiempo debidos y, la otra no, aquella, tiene a su arbitrio la acción de cumplimiento o la de resolución. Si todas las partes incumplen, ninguna tiene tales acciones. Por tanto, se rectifica la doctrina de la Corte en este preciso punto en cuanto sostuvo en sentencia atrás citada la del 29 de noviembre de 1978 que cuando ninguno de los contratantes cumplía cualquiera de ellos podía demandar la resolución. Se insiste que esta hipótesis, o sea, cuando ni la ley ni la convención bilateral señalan orden de ejecución, o en otros términos, cuando las obligaciones recíprocas deben ejecutarse simultáneamente, si ambos contratantes incumplen, ninguno tiene la acción de resolución o la de cumplimiento”. (Negrilla por fuera del texto original).

Igualmente refiere a otra sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 07 de diciembre de 1982 retomó la tesis por medio de la cual acepta la resolución del contrato en los eventos de incumplimiento recíprocos, pero bajo un fundamento jurídico diferente, ya no derivado de la aplicación del Artículo 1546 del Código Civil, sino el 1609 del mismo canon.

De la misma manera trae a colación la sentencia SC1662-2019 del 05 de julio de 2019 M.P. Álvaro Fernando García Restrepo, reiterada en sentencia SC3666-2021 del 25 de agosto de 2021 con ponencia del mismo magistrado, se determinó que la recíproca desatención de los compromisos negociales no era óbice para que cualquiera de los contratantes intentara la resolución del convenio, pero sin indemnización de perjuicios, pero con una interpretación jurídica diferente a la jurisprudencia de 1979 y 1982, bajo la premisa el juez le está prohibido imitar fallo inhibitorios que generan un estancamiento comercial que hace imposible materializar la búsqueda de la justicia y la equidad.

La Corte precisó en esta última sentencia (SC3666-2021) que: ***“(…) resta por precisar algo más y que es trascendental a la hora de evaluar cualquier caso con pretensiones de encuadrar en el criterio doctrinal***

vigente de la Corte; esto es, 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.”

Y es que efectivamente, ninguna de las partes aportó constancia de haber acudido en la fecha y hora convenidas a la notaría designada, para firmar la escritura pública de compraventa.

Bien lo dice el auxiliar de la justicia, que conforme al tenor literal de la convención suscrita por los señores MARIA MARGOT PARRA CASTRO y JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA, en calidad de promitentes vendedores y JAIME DE JESÚS GARCÍA TORO, en calidad de promitente comprador, es claro que tenían la obligación simultánea y recíproca de asistir el día 15 de abril de 2018 a la Notaría Única de Marmato (Caldas) a elevar la correspondiente escritura pública de compraventa, o en su defecto, en el evento de no haberse finalizado el trámite de saneamiento y segregación del predio objeto de venta, la obligación de fijar un nuevo plazo para cumplir con el acto de escrituración correspondiente, tal como se puede observar de la lectura de la cláusula séptima del precontrato que da origen al litigio.

De allí que dicha excepción tiene vocación de prosperidad.

Debe el despacho analizar la excepción de mérito denominada Inexistencia de la obligación legal de reclamar el pago de indemnización por concepto de mejoras // Falta de acreditación de la necesidad y utilidad de mejoras efectuadas.

Dice el artículo 756 del C.C. lo siguiente: ***Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.***

Al respecto la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC674-2020 del 3 de marzo de 2020, M.P. ARIEL SALAZAR, dijo qué: ***“Con respecto a los bienes inmuebles, la tradición no se efectúa con la simple entrega material, sino que, por expreso mandato del artículo 756 del Código Civil, ella tiene lugar mediante la inscripción del título en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, norma que guarda armonía con lo dispuesto por el artículo 749 del mismo Código, que preceptúa que cuando la ley exige solemnidades especiales para la enajenación no se transfiere el dominio sin la observancia de ellas. Esto significa, entonces, que la obligación de dar que el vendedor contrae para con el comprador respecto de un bien raíz, se cumple por aquél cuando la escritura pública contentiva del contrato de compraventa se inscribe efectivamente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del inmueble, sin perjuicio de su entrega, pero, como lo tiene por***

sentado la jurisprudencia de esta Corporación, entre otras en sentencia de 2 de febrero de 1945, “no es necesaria la entrega material de inmueble vendido para que se transfiera el dominio al comprador; basta el registro del título en la respectiva oficina.”

La parte demandante en el hecho 15 de la demanda manifestó lo siguiente:

15. Desde el momento de la firma de la promesa de compraventa y hasta que la señora MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO cerró el pasó de acceso al predio que pretendía adquirir mi representado, éste realizó una serie de adecuaciones en el lote consistentes en:

a. Remoción de tierra con retroexcavadora más botada de tierra en volqueta con servicio de retroexcavadora y volqueta, por un valor de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) a cargo del señor RAUL A. ORTIZ, identificado con cédula número 98.150.145, el día 18 de enero de 2019.

b. Tres horas de servicio de RETROCARGADOR, prestado por la Alcaldía Municipal de Marmato, por un valor de TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS (\$378.000) del 18 de enero de 2019.

c. Remoción de tierra con Retro pajarita y botada de tierra con volqueta con servicio de ambas maquinarias por un valor de DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$2.900.000) el día 27 de septiembre de 2019 a cargo del señor Juan Carlos Castro, identificado con cédula número 1.058.229.999.

d. Servicio de desviación y tubería de aguas negras que reposaban en el lote prometidamente vendido, por un valor de SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000), a cargo del señor ALBERTO GIRALDO, identificado con cédula número 15.986.597, el día 08 de octubre de 2019.

e. Podada de césped por un valor de VEINTICINCO MIL PESOS (\$25.000), a cargo del señor BALTAZAR VALENCIA, identificado con cédula número 15.928.579, el día 10 de noviembre de 2021.

f. Podada de césped durante seis (6) veces en el año, por un valor de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000) a cargo del señor ANTONIOPÉREZ, identificado con cédula número 88.193.048, pagados el día 17 de diciembre de 2021.

g. Servicio de trazos y excavaciones, por un valor de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$450.000), a cargo del señor ALBERTO GIRALDO, identificado con cédula número 15.986.597, el día 27 de enero de 2022.

h. Asimismo, debido al cierre a través de una cerca que realizó la señora MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO, se contrató el servicio de un perito evaluador con la finalidad de tomar las medidas correspondientes para establecer la longitud y extensión de la servidumbre, servicio que tuvo un costo de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000), realizado por el señor ALBEIRO DE JESÚS MARTÍNEZ CAICEDO, identificado con cédula número 4.379.992 el día 03 de febrero de 2022.

Bien trae a colación el curador ad-litem la sentencia SC4755-2018 del 7 de noviembre de 2018 M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO, que la

disposición jurídica contenida en el artículo 739 del C.C. está estrechamente ligado a la accesión: *“Tal regulación, cumple decirlo, se ocupa de aquellas situaciones en que alguien edifica, planta o siembra en terreno ajeno sin conocimiento del titular del terreno y confiere al propietario del suelo un derecho de opción consistente en la posibilidad de acogerse a las reglas de la accesión, en cuyo caso pasará a ser dueño automáticamente de las mejoras, con cargo de pagar su valor al que las plantó allí a fin de evitar un enriquecimiento sin causa, o de rechazar las reglas de la accesión y obligar entonces al que edificó o sembró a pagarle el correspondiente precio del terreno con los intereses legales, por todo el tiempo que lo tuvo en su poder. “La aludida intelección no admite reparo, porque si el constructor es quien goza a ciencia y paciencia de la cosa mejorada al no mediar requerimiento del propietario y de ella deriva provecho, no parece lógico, y tampoco admisible, que pueda obtener autónomamente el pago de las indemnizaciones derivadas de tal labor, siendo esa, en concreto, la razón por la que se le exige esperar a que medie una reclamación concreta del titular del dominio para que pueda salir, ahí sí, a exigir su derecho. Estimar cosa diversa, v.gr., habilitar a dicho plantador para reclamar el pago de las mejoras cuando está a su entera disposición el feudo porque nadie se lo ha disputado sería tanto como patrocinar un abuso del derecho y lesionar los intereses del verus dominus que, al no tener el señorío en su poder, quedaría, por tanto, expuesto a retribuir algo que no le reporta utilidad.”*

Ninguna prueba allegada al plenario, determina qué clase de mejoras fueron plantadas y de ser así, el señor Jaime de Jesús García Toro, sería poseedor de mala fe, pues no le fue conferida la tenencia o entrega anticipada del bien, y así se desprende del análisis probatorio dentro de esta audiencia, por lo que dicha excepción tiene vocación de prosperidad.

Quedan así resueltos los problemas jurídicos planteados en esta providencia.

VII. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, el Juzgado Promiscuo Municipal de Marmato - Caldas,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR el incumplimiento por ambas partes, del contrato de promesa de compraventa del 14 de septiembre de 2017, suscrito entre MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO y JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA en calidad de promitentes vendedores y el señor JAIME DE JESÚS GARCÍA TORO en su calidad de promitente comprador.

SEGUNDO: DECLARAR la resolución del contrato de promesa de compraventa del 14 de septiembre de 2017, suscrito entre MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO y JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA

en calidad de promitentes vendedores y el señor JAIME DE JESÚS GARCÍA TORO en su calidad de promitente comprador.

TERCERO: CONDENAR a los demandados MARIA MARGOTH PARRA CASTRO y a los herederos determinados del señor JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA, las señoras ACENED VALENCIA VALENCIA, ESTEFANIA CASTAÑEDA VALENCIA y DAVID CASTAÑEDA VALENCIA al pago de manera solidaria en favor de la parte demandante y por concepto de restitución, la suma de DIECINUEVE MILLONES DE PESOS (\$19.000.000) correspondientes al dinero pagado por la parte demandante con ocasión del valor convenido como precio del bien inmueble, conforme a la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa del 14 de septiembre de 2017.

CUARTO: DECLARAR probada la excepción denominada Inexistencia de la obligación legal de reclamar el pago de indemnización por concepto de mejoras, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia y, en consecuencia, no se accede a condenar a la parte demandada al pago de los perjuicios rogados en la pretensión quinta de la demanda.

QUINTO: ORDENAR, que de no promoverse la ejecución dentro del término a que se refiere el artículo 306 del C.G.P., y de conformidad con lo establecido en el parágrafo segundo del artículo 590 de la misma disposición, el **LEVANTAMIENTO** de las medidas cautelares decretadas en el trasegar de la presente causa, esto es, de la inscripción de la demanda sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 115-15682, denominado el Diamante, ubicado en la vereda el Llano del Municipio de Marmato, Caldas, denunciado como de propiedad de la demandada MARIA MARGOTH PARRA CASTRO la cual se identifica con cédula de ciudadanía número 31.248.238.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada en favor de la parte demandante. Tásense.

SÉPTIMO: SEÑÁLESE como agencias en derecho, en favor del demandante y a cargo de la demandada de manera solidaria, la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$950.000), equivalente al cinco por ciento (5%) de las pretensiones que salieron avante en este proceso, tasadas de conformidad al numeral 4 del artículo 366 del Código General del Proceso en concordancia con lo dispuesto en el literal "A" Numeral 1° Artículo 5° del Acuerdo No PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE MARIO VARGAS AGUDELO
J U E Z

Firmado Por:
Jorge Mario Vargas Agudelo
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Marmato - Caldas

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: **02478193f81f2ce16a15988a797e1eb3785b4d8af198086e58497b384982bd82**

Documento generado en 10/10/2023 05:39:23 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>