

República de Colombia
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva

Sala Quinta de Decisión
Civil Familia Laboral

Radicación No. **41396-31-89-002-2017-00064-01**

Neiva, Huila, veintiuno (21) de julio de dos mil veintidós (2022).

SALVAMENTO PARCIAL DE VOTO

Esta Corporación, a través de la Sala Quinta de Decisión Civil Familia Laboral, resolvió, **“PRIMERO. REVOCAR** la sentencia proferida el 19 de marzo de 2019 por el Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito de La Plata, Huila, de conformidad con la parte motiva de este proveído. **SEGUNDO. DECLARAR** la nulidad del contrato promesa de compraventa de un predio rural, celebrado el 23 de marzo de 2010, por los señores Jairo Albeiro Alvira Ávila y Miller Andrés Cubillos Tapiero. **TERCERO. ORDENAR** al señor MILLER ANDRÉS CUBILLOS TAPIERO, restituir al señor JAIRO ALBEIRO ALVIRA ÁVILA, el predio denominado “Las Brisas” con una superficie de 18 hectáreas, 5000 metros cuadrados, ubicado en la vereda Segovianas de la jurisdicción municipal de La Plata (H), identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 204-0022162, dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia. **CUARTO. ORDENAR** al señor JAIRO ALBEIRO ALVIRA ÁVILA, restituir al señor MILLER ANDRÉS CUBILLOS TAPIERO, la suma de \$149.578.000 que recibió por concepto de precio de la venta, la cual deberá pagar dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia. Esta suma deberá actualizarse al momento de su pago. **QUINTO. ORDENAR** al señor JAIRO ALBEIRO ALVIRA ÁVILA, restituir al señor MILLER ANDRÉS CUBILLOS TAPIERO, la suma de \$10.000.000 equivalente al valor de la motocicleta que fue

*entregada como parte de pago del precio, dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia. **SEXTO. NEGAR** las demás pretensiones principales y subsidiarias de la demandada, de acuerdo a lo motivado. **SÉPTIMO. CONDENAR EN COSTAS**, en ambas instancias a la parte demandada en favor de la demandante”.*

Para llegar a las decisiones transcritas, la sentencia hace el análisis sobre la excepción de cosa juzgada que declaró probada el A Quo, para concluir que no opera en este caso, y de ahí que se revoca la sentencia impugnada, decisión con la que concuerdo; y también, estudia los requisitos de la promesa de compraventa, para atender la segunda pretensión subsidiaria, referida a la nulidad absoluta del contrato por ausencia de su requisito esencial, de que trata el numeral 3 del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, llegando, entonces, a la conclusión que el contrato de promesa de compraventa de un predio rural, celebrado el 23 de marzo de 2010 entre las partes es nulo, análisis del que me aparto, pues en mi consideración, vista toda la conducta de las partes, operó la resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento mutuo, tal como se decidió al resolver el proceso ejecutivo 2016-00003-01, que tiene relación con la promesa acá vertida.

En el estudio realizado en esa oportunidad por la Sala Primera de Decisión, con mi ponencia, se dijo:

*“En efecto, si bien es cierto en la promesa de compraventa se estableció que la firma de la escritura se realizaría “...una vez el señor MILLER ANDRÉS CUBILLOS TAPIERTO, haya cancelado la totalidad de la obligación a la cual se comprometió”, lo cierto es que, por un lado, ambas obligaciones eran pagaderas el mismo día (1 de febrero de 2013), y por otro lado, se demostró que ese día el señor **Alvira Ávila** no estaba en condiciones de otorgar la escritura pública para transferir el dominio, libre de gravámenes y “totalmente saneado”, pues el extracto de impuesto predial del predio “Las Brisas”, expedido el 31 de marzo de 2016, por el Municipio de La Plata, Huila, da cuenta de que el propietario no ha cumplido con su obligación tributaria desde el año 1999 (fl.33).*

*Es decir, el señor **Alvira Ávila** se escudó en la cláusula séptima de la promesa de compraventa, para desconocer que ese mismo día, el 1 de febrero de 2013, no estaba en condiciones de cumplirle a su promitente-comprador.*

Y aunque se ampara en que ese dinero era necesario para pagar dichos impuestos, lo cierto es que tal condición no quedó estipulada en el contrato, por tanto, aun cuando en la fecha señalada debía el demandado pagar los \$60.000.000, el promitente vendedor debió concurrir a la notaría con el “paz y salvo” del impuesto predial, al no haberlo hecho, incumplió, sin que pueda decirse que estaba libre de honrar el acuerdo debido al incumplimiento de su contraparte.

*De lo expuesto se deriva que hubo un mutuo incumplimiento, pese al cual, las partes continuaron con su intención de satisfacer las obligaciones contraídas, según se infiere del recibo de pago por valor de \$9.578.000, fechado el 11 de julio de 2013, que da cuenta de que el demandado estuvo dispuesto a pagar, y que el señor **Alvira Ávila** estuvo presto a recibir. Sin embargo, como no hay evidencia de otras actuaciones orientadas a la satisfacción de las respectivas obligaciones, debe concluirse que ambas partes abandonaron el cumplimiento de sus obligaciones.*

En ese entendido, debe tenerse en cuenta lo expresado por la Corte Suprema de Justicia en sentencias SC2307-2018 y SC4420-2014:

Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la ejecución de un contrato, inclusive la que se entabla para que se declare su resolución, exige que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo.

La solución es distinta en el evento de incumplimiento recíproco de las partes, según se trate de obligaciones simultáneas o sucesivas. En ambas hipótesis, para demandar tanto la resolución como el cumplimiento, es necesario que el promotor del proceso se haya allanado a cumplir en el lugar y tiempo debidos, y en el de las segundas, además, que su incumplimiento sea posterior al del otro extremo del contrato.

Como tiene explicado la Corte, cuando se pretende la ejecución de lo pactado, si las obligaciones recíprocas son sucesivas, el “(...) contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante”.

(...)

En suma, el demandante incumplidor postrero de obligaciones sucesivas, carece de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral, cuando no estuvo presto a cumplir en la forma y tiempo debidos, porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan.

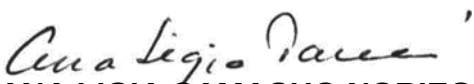
*Ello quiere decir, que el señor **Alvira Ávila** no estaba legitimado para exigir el pago de la letra de cambio objeto del presente litigio, y como el endoso realizado al señor **Victoria Bonelo** fue posterior al vencimiento del título, lo dicho de aquel se predica de éste, en virtud de lo expresado en la parte inicial de esta sentencia.*

Así las cosas, se declarará probada la excepción denominada por el demandado “non adimpleti”, en el entendido de que la misma esta referida al incumplimiento contractual, y aclarando que ambas partes incumplieron, circunstancia que tiene como consecuencia que no puedan ser compelidas a cumplir el contrato, sino que las cosas deben volver al estado anterior, ...”

La misma situación sobre la postura de las partes en la negociación, evidenciada en el proceso ejecutivo citado, se registra en este proceso promovido para la resolución del contrato, pues a la fecha fijada para la suscripción de la escritura pública, ninguno acudió a la Notaría para atender el compromiso, como se lee en la certificación allegada; el prometiente comprador hizo, fuera de la fecha pactada, un pago sobre la última cuota, que fue recibida por el prometiente vendedor, luego de lo cual ninguna de las dos partes allegó evidencia de actuaciones orientadas a la satisfacción de las respectivas obligaciones, entonces, como en aquel proceso, debe concluirse que ambas partes abandonaron el cumplimiento de sus obligaciones.

Por las anteriores consideraciones presento salvamento parcial de voto, manifestando siempre el respeto y consideración que me merece la decisión mayoritaria.

Fecha ut supra,


ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA
Magistrada.

Firmado Por:

Ana Ligia Camacho Noriega

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 003 Civil Familia Laboral

Tribunal Superior De Neiva - Huila

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: **8bf267ed1a51fa8a891611f9f8e4b1922292f5f45db49c0329f9129a7612f2c0**

Documento generado en 21/07/2022 04:38:48 PM

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