

05001-31-03-022-2019-00145-03

Verbal.

Demandante: Juan Pablo Botero Carrera.

Demandado: Martha Lucila Botero Maya y otros.

M. Ponente: Ricardo León Carvajal Martínez

Decisión: Concede recurso de casación



SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, seis de julio de dos mil veintitrés

Procede a pronunciarse respecto de la concesión del recurso extraordinario de casación interpuesto por la parte demandante el 28 de junio de 2023 frente a la sentencia proferida el 1 de junio de 2023 y notificada por estados del 21 de junio de 2023, en el proceso verbal adelantado por JUAN PABLO BOTERO CARRERA contra MARTHA LUCILA BOTERO MAYA, RODRIGO POSADA ÁLVAREZ, SUSANA y MARTÍN POSADA BOTERO, siendo vinculadas como litisconsortes necesarias por activa MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA y BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO.

CONSIDERACIONES

El recurso es procedente por cuanto reúne los requisitos contemplados por los artículos 334 y 337 del Código General del Proceso, fue interpuesto dentro del término legal y se trata de un proceso declarativo como lo es aquel que pretende la simulación relativa de un contrato de compraventa, la resolución de un contrato de promesa de compraventa, la indemnización de perjuicios y la cuantía del interés desfavorable para el recurrente supera los MIL (1.000) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES

VIGENTES, que es relevante por tratarse de pretensiones esencialmente económicas.

En este orden, la sentencia dictada por esta Sala de Decisión Civil confirmó en algunos apartes, revocó otros y modificó algunas de las determinaciones de primera instancia, así:

“PRIMERO: Por las razones expuestas, se CONFIRMA el numeral primero de la sentencia de la referencia.

SEGUNDO: Se MODIFICA el numeral segundo de la sentencia en el sentido de acoger las excepciones de “improcedencia de la resolución contractual”, “validez de la transacción y de la cesión hecha por la demandante”, “inexistencia de simulación relativa” e “inexistencia de los perjuicios reclamados”; las demás excepciones se desestiman.

TERCERO: Se REVOCAN los numerales tercero y cuarto de la sentencia, en su lugar, se DESESTIMAN las pretensiones de la demanda de reconvención y se niega el incumplimiento contractual deprecado en contra de JUAN PABLO BOTERO CARRERA.

CUARTO: Se CONFIRMAN los numerales quinto y sexto de la sentencia de la referencia.

QUINTO: Sin COSTAS en ambas instancias instancia (sic).”

A su vez, en la decisión asumida en primera instancia – archivo 51 de la carpeta de primera instancia del expediente digital - se dispuso:

“PRIMERO: DESESTIMAR LAS PRETENSIONES de la demanda principal instaurada por el señor Juan Pablo Botero Carrera, en contra de los señores Martha Lucía Botero Maya, Rodrigo Posada Álvarez, Susana Posada Botero y Martín Posada Botero, trámite al que se vinculó como litisconsortes necesarios por activa a las señoras Bibiana de la Candelaria de Botero y María Bibiana Botero Carrera, por lo indicado en la motivación.

SEGUNDO: ACOGER LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO denominadas, incumplimiento del contrato por la promitente vendedora e improcedencia de la resolución contractual, contrato no cumplido por el demandante y validez de la transacción y de la cesión hecha por el demandante, inexistencia de simulación relativa e inexistencia de los perjuicios reclamados.

TERCERO: DECLARAR que se encuentran demostrados los requisitos para acceder a las pretensiones en reconvención, esto es; DECLARAR el incumplimiento contractual del contrato de promesa de venta suscrito el día 20 de junio de 2017, por parte del señor Juan Pablo Botero Carrera en disfavor de la señora Martha Lucía Botero Maya.

CUARTO: Como consecuencia de lo anterior, CONDENAR al señor Juan Pablo Botero Carrera al pago de la cláusula penal dispuesta en el contrato de promesa de venta por valor de \$963.340.000.

PARÁGRAFO: La anterior suma de dinero deberá ser cancelada en el término de veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la presente decisión, y, en caso de no ser así, se condena al pago de intereses legales correspondientes desde la fecha en que debió efectuarse el mismo, hasta el pago efectivo de la obligación.

QUINTO: ORDENAR LA CANCELACIÓN de la inscripción de la demanda que recae sobre los bienes trabados en la Litis. Ejecutoriada esta providencia, por la secretaría del despacho de conocimiento, elabórense los respectivos oficios.

SEXTO: Se condena en costas al demandante Juan Pablo Botero Carrera. Como agencias en derecho se fija la suma de \$6.000.000, a cargo del prenombrado demandante y a favor de Martha Lucía Botero Maya, Rodrigo Posada Álvarez, Susana Posada Botero y Martín Posada Botero, en iguales proporciones las cuales serán tenidas en cuenta al momento de liquidar las costas.”

La pretensión primera principal está encaminada a la declaratoria de una coligación contractual entre el contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble y los contratos que en ejecución del mismo se solemnizaron por medio de la escritura pública No. 2509 del 20 de septiembre de 2017 de la Notaría 17 de Medellín y No. 3014 del 10 de noviembre de 2017 de la misma Notaría; subsidiariamente solicitó la declaratoria de simulación relativa del contrato de compraventa solemnizado mediante la escritura Pública No. 2509 del 20 de septiembre de 2017.

La pretensión tercera presentada como principal busca la declaratoria de la resolución contractual del contrato de promesa de compraventa derivada

del incumplimiento de MARTHA LUCILA BOTERO MAYA con las consecuentes restituciones mutuas¹ y el pago de perjuicios estimados:²

- Daño emergente: Consistente en la tercera parte que el demandante dejó de percibir estimada en MIL SEISCIENTOS CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS (\$1.605'534.000).
- Lucro cesante: Relativo al monto que producirían las hectáreas que debió recibir, lo cual se calcula a razón de una res por hectárea con una utilidad de \$20.000 mensuales, que ascienden a CIENTO VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$124.510.800) y los causados hasta la restitución efectiva.
- Cláusula penal equivalente al 20% del valor del contrato, NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$963.340.000).

Pretensiones con base en las cuales se ratifica el carácter declarativo y de condena del proceso, punto a partir del cual puede establecerse el hipotético agravio que sufrió la parte demandante con la desestimación de las pretensiones en primera y segunda instancia, consistente en no accederse a la simulación relativa del contrato compraventa contenido en la Escritura Pública No. 2509 del 20 de septiembre de 2017, ni a la resolución del contrato de promesa de compraventa, negando en consecuencia las restituciones mutuas, la indemnización de perjuicios y el pago de la cláusula penal.

¹ Pretensión cuarta.

² Pretensión quinta que se acumula como consecuencial a la pretensión tercera referida a la resolución contractual.

Ahora, como la controversia en el caso concreto hace alusión a la resolución contractual y en otros eventos a la declaratoria de una especie de simulación ante la prevalencia de un ánimo interior diferente al manifestado y plasmado en los documentos, la parte demandante se constituye en un litisconsorcio necesario al existir comunidad con los demás litigantes; por ende, la suerte del proceso es idéntica para todos y su comparecencia resultaba indispensable de cara a las pretensiones incoadas.

El encontrarnos frente a un litisconsorcio necesario por activa hace que la cuantificación del agravio derivado de la desestimación de las pretensiones en ambas instancias se cuantifique como si todos fueran una sola parte y así se acredita el interés desfavorable ascienden a MIL CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$1.160'000.000).³

Atendiendo a las pretensiones donde se consignó que el demandante pretendía obtener la restitución del precio dado con ocasión del contrato de promesa de compraventa, mismo que ascendía a CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIECISÉIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$4.816'700.000) de acuerdo con lo estipulado en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa - folios 20 del archivo 1 del cuaderno principal del expediente digital- más los perjuicios y la cláusula penal cuyo monto ascendería a DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$2.693'384.800) al momento de presentación de la demanda (2019), cumple con la cuantía del interés desfavorable para recurrir en casación.

³ Teniendo en cuenta que el salario mínimo legal mensual vigente para el 2023 asciende a UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$1.160.000) fijado por el Decreto 2613 del 28 de diciembre de 2022.

Asimismo, establecido que la parte demandante sufrió un agravio, tanto con el fallo de primera como con el segunda, al ser desestimadas sus pretensiones principales y subsidiarias, la decisión no puede ser distinta a conceder el recurso de casación ante la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

Atendiendo que el expediente fue remitido en forma digital a esta Corporación no habrá lugar a imponer la carga de pagar ningún porte y se procederá por su remisión a través de la Secretaría de esta Sala Civil con destino a la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia para el conocimiento del recurso de casación.

DECISIÓN

La SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPEIROR DE MEDELLÍN.

RESUELVE

PRIMERO: CONCEDER para ante la HONORABLE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL, el recurso de casación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida en esta segunda instancia el 1 de junio de 2023.

SEGUNDO: DISPONER el envío del expediente por parte de la Secretaría de esta Corporación a la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, haciendo uso de las tecnologías de la información y de las comunicaciones y en cumplimiento del Acuerdo No. 21 expedido el

05001-31-03-022-2019-00145-03

Verbal.

Demandante: Juan Pablo Botero Carrera.

Demandado: Martha Lucila Botero Maya y otros.

M. Ponente: Ricardo León Carvajal Martínez

Decisión: Concede recurso de casación

primero de julio de 2020 por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS ELECTRÓNICAMENTE.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a final horizontal stroke.

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

Magistrado