

**TEMA: RESOLUCIÓN CONTRACTUAL** - En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. / **DIFERENCIA ENTRE LA CLAUSULA PENAL Y LOS FRUTOS CIVILES** - La cláusula penal constituye una valoración anticipada que realizan los contratantes sobre los perjuicios que se lleguen a ocasionar con un eventual incumplimiento. Los frutos civiles corresponden a un beneficio o rendimiento que el bien reporta a su dueño. / **RESTITUCIONES MUTUAS** - Persiguen –fundamentalmente- el restablecimiento a que haya lugar en materia de frutos y mejoras. /

**HECHOS:** Los demandantes solicitan se declare que los demandados incumplieron el contrato de promesa de compraventa que celebraron con ellos; consecuentemente, declarar su resolución y condenar a los accionados a pagar los frutos civiles dejados de percibir, la cláusula penal y, los intereses que los pretensores pagaron por los mutuos que adquirieron y desatendieron por el incumplimiento contractual de los demandados.

**TESIS:** Se constata, que, con independencia de cualquier negociación futura del bien prometido en venta, la resolución vuelve las cosas al estado precontractual, concediendo al contratante cumplido el derecho a que se le indemnicen todos los perjuicios causados a cargo del contratante incumplido, a que se restituya la cosa y le paguen los frutos que la misma haya producido; con independencia de los provechos o beneficios que obtenga el promitente vendedor derivados de otras negociaciones posteriores que realice sobre el bien. (...) Los frutos civiles corresponden a un beneficio o rendimiento que el bien reporta a su dueño, poseedor, usufructuario o tenedor y propiamente no constituyen un menoscabo del bien que los produce; mientras que los segundos, devienen del daño o menoscabo que determinado hecho u omisión causa en el patrimonio del afectado, como ocurre en este caso con el incumplimiento de los demandados; como los frutos civiles y la cláusula penal - valoración anticipada de perjuicios. (...) Son disímiles como se ha indicado, los frutos no están comprendidos en la cláusula penal y no se configura el doble cobro como lo argumenta el recurrente; lo que permite que su reconocimiento se imponga de manera independiente a la cláusula penal. (...) Ha sido criterio jurisprudencial reiterado que las prestaciones mutuas constituyen, el reconocimiento de los frutos, entendidos como el producido del bien en disputa relacionado con los paralelos gastos ordinarios de producción que son aquellos en que habría incurrido cualquiera persona para obtenerlos y que por lógica deben ser asumidos en definitiva por quien se va a beneficiar de aquellos. y las expensas o mejoras son aquellas atinentes en esencia a la gestión patrimonial cumplida por el poseedor condenado a restituir y que tienen expresión, por norma, en los gastos que se hacen por ese poseedor y con los que pretendió mejorar el bien, llevando de ordinario consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, más adecuado servicio o mejor presentación.

MP. LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

FECHA: 29/09/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA



|             |   |
|-------------|---|
| Proceso     | Verbal  |
| Demandante  | Martha Elena Tejada Yepes y otro  |
| Demandados  | Martha González Jiménez   |
| Radicado    | No. 05001-31-03-001-2018-00412-01   |
| Procedencia | Juzgado Primero Civil del Circuito de Medellín                              |
| Instancia   | Segunda   |
| Ponente     | Luis Enrique Gil Marín  |
| Asunto      | Sentencia No. 024   |
| Decisión    | Confirma  |
| Tema        | Contrato de promesa de compraventa  |
| Subtemas    | Resolución del contrato de promesa de compraventa.<br>Restituciones mutuas. |

## TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN

Medellín, veintinueve de septiembre de dos mil veintitrés

### I. OBJETO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia proferida por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, en el proceso verbal instaurado por los señores **DAVID SALDARRIAGA VALENCIA y PAULA ANDREA ARIAS JARAMILLO**, en contra de los señores **MARIO ALBEIRO MONTOYA OSORIO y SANDRA MILENA PARRA RIVERA**.

## II. ANTECEDENTES

**Pretensiones:** Los demandantes solicitan se declare que los demandados incumplieron el contrato de promesa de compraventa que celebraron con ellos; consecuentemente, declarar su resolución y condenar a los accionados a pagar los frutos civiles dejados de percibir desde el 01 de junio de 2016 hasta el 21 de julio de 2017, a razón de \$4.330.118,00 mensuales para el año 2016 y \$4.474.575,00 mensuales para el año 2017; la cláusula penal por \$100.000.000,00 y, los intereses que los pretensores pagaron por los mutuos que adquirieron y desatendieron por el incumplimiento contractual de los demandados. Por último, solicitan se condene al pago de las costas.

**Elementos fácticos:** Los demandantes afirman que como promitentes vendedores y los demandados, como promitentes compradores, el 19 de mayo de 2016 celebraron un contrato de promesa de compraventa, respecto al lote de terreno No. 10, ubicado en el Municipio de El Retiro – Antioquia, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 017-44301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja – Antioquia, con casa de habitación y todas sus mejoras y anexidades, que hace parte del Condominio Campestre Bosques de Salamanca; en la cláusula quinta acordaron como precio \$1.020.000.000,00, así como la forma de pago; el 01 de junio de 2016, los pretensores entregaron a los accionados la tenencia del inmueble prometido en venta y éstos cancelaron \$50.000.000,00 como estaba acordado; los demandados no cancelaron el resto del precio en la forma pactada; en la disposición décima se estableció como

cláusula penal \$100.000.000,00; el inmueble objeto de promesa causaba un canon mensual de \$4.330.118,00 para el año 2016 y de \$4.474.575,00 para el año 2017; como los demandantes se trasladaron a Suecia con sus hijos, decidieron vender el bien inmueble de su propiedad para financiar su estadía en ese país y cancelar los créditos que tomaron para la construcción de la propiedad, pasando a discriminar todos y cada uno de ellos; el 21 de julio de 2017, los demandados a través del señor Gabriel Zapata, restituyeron el inmueble a los demandantes; luego señalaron los pagos que los demandados incumplieron del precio total del bien inmueble; así como los intereses y demás conceptos; seguidamente, indican que conforme con la cláusula compromisoria que acordaron, el extremo activo presentó la demanda ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín; la que fue admitida el 06 de octubre de 2017, fijó los gastos y honorarios el 24 de enero de 2018; como las partes no realizaron los pagos dentro del término concedido, el 09 de febrero adiado, se declaró *"extinguidos, para éste caso, los efectos del pacto arbitral contenido en la Cláusula número 12 de "Promesa de contrato de compraventa", celebrado entre las partes el día 19 de mayo de 2016"*.

***Admisión de la demanda y réplica:*** Admitida la demanda el 17 de agosto de 2018, previo el emplazamiento de rigor, se designó curador ad-litem a los demandados, quien una vez notificado replicó la demanda, se opuso a las pretensiones y esgrimió los siguientes medios de defensa: ***(i) imposibilidad de acumular la cláusula penal y la indemnización de perjuicios; (ii) descuento de lo pagado a los actores; (iii) ausencia de nexo de causalidad entre los perjuicios***

**reclamados y el presunto incumplimiento del contrato y, (iv) la genérica.**

**Sentencia:** Se profirió el 26 de noviembre de 2021, con la siguiente resolución:

*"PRIMERO: Se declara resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 19 de mayo de 2016, entre los demandantes David Saldarriaga Valencia y Paula Andrea Arias Jaramillo, y los demandados Mario Albeiro Montoya Osorio y Sandra Milena Parra Rivera, por incumplimiento de los demandados como se expuso en la parte motiva, donde las llamadas excepciones de fondo propuestas por el demandado prosperan entonces de manera parcial, pues no tienen la potencialidad de destruir la pretensión principal del demandante, sino de modular sus efectos, como se establecerá a continuación, por ello, en consecuencia.*

*"SEGUNDO: Condenar a los demandados Mario Albeiro Montoya Osorio y Sandra Milena Parra Rivera, a favor de los demandantes David Saldarriaga Valencia y Paula Andrea Arias Jaramillo, por los frutos civiles que pudo haber producido el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 017-44301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja (Ant.); como cánones de arrendamiento desde el 01 de junio del año 2016 al 21 de julio del año 2017, los siguientes:*

*"La suma de \$25.980.712,86 del 01 de junio de 2016 a 31 de diciembre de 2016.*

*"La suma de \$29.979.652,05 del 01 de enero de 2017 al 21 de julio de 2017.*

*"Se condena también a los demandados Mario Albeiro Montoya Osorio y Sandra Milena Parra Rivera, a pagar la cláusula penal conforme lo previsto en el artículo 1594 y 1608 del Código Civil, la suma pactada de \$100.000.000.oo.*

*"Se desestiman las demás pretensiones por indemnizaciones de perjuicios solicitadas en la demanda, como se estableció en la parte motiva de esta sentencia.*

*"Las sumas accedidas serán pagadas una vez cobre ejecutoria esta providencia, causándose a partir de la fecha un interés legal del 6% anual o 0.5% mensual en caso de no pago.*

*"TERCERO: Se descuentan en favor de los demandados la suma de \$50.000.000.oo pagados por éstos, por las condenas a que se hace referencia en el numeral segundo.*

*"CUARTO: Condenar en costas a favor de la parte demandante y a cargo de los demandados Mario Albeiro Montoya Osorio y Sandra Milena Parra Rivera, reducidas en un 25%. Liquídense por secretaría conforme lo dispone el artículo 366 del C.G.P.*

*"CUARTO: (bis) Esta sentencia se notifica por estrados y contra ella procede el recurso de apelación".*

Como soporte para la decisión advierte que de los interrogatorios absolviéron los demandantes y demás pruebas allegadas, puede confirmar la existencia de un incumplimiento

contractual por parte de los demandados, porque no acreditaron el pago de las cuotas a que se obligaron; sin que se verificara incumplimiento de las obligaciones a cargo de los pretensores, como la entrega del bien inmueble a los accionados para su uso y habitación; además, se agotó la cláusula compromisoria dando paso a la competencia de la justicia ordinaria.

En la cláusula décima del contrato de promesa de compraventa las partes acordaron como cláusula penal \$100.000.000.00, a cargo de la parte que incumpla y a favor de la cumplida; sin perjuicio de que se solicite el cumplimiento del contrato, renunciando a los requerimientos para constituir en mora, no es procedente las pretensiones por perjuicios con soporte en el art. 1600 del C. Civil con la cláusula penal porque así no fue acordado.

En cuanto a la condena por los frutos civiles, advierte que es procedente en razón del principio de equidad y justicia, que ha sido reiterado por la jurisprudencia, los que en este caso se produjeron y fueron cuantificados con prueba pericial aportada con la demanda, la cual se apreciará al tenor de lo previsto en el art. 232 del C.G.P.; amén, que el extremo pasivo no demeritó, ni controvertió este elemento de convicción; además, está demostrado que los demandados estuvieron en posesión del inmueble desde el 01 de junio de 2016, cuando les fue entregado por los demandantes, hasta el 21 de julio de 2017, cuando se verificó su abandono o restitución; por lo que resulta procedente su reconocimiento; además, se reconocerá a los accionados los \$50.000.000.00 que cancelaron como abono al precio y aceptados en la demanda y en los interrogatorios que

absolvieron los demandantes; suma que se descontará de lo reconocido a los pretensores como lo dispone el art. 1715 del C. Civil.

**Apelación:** Lo interpuso la parte demandada formulando reparos frente a los numerales dos y siguientes de la parte resolutive de la sentencia, porque para el descuento se deben tener en cuenta no solo los \$50.000.000.00, que se reconocieron como cancelados, sino las demás sumas aceptadas por los demandantes en los interrogatorios como intereses que igualmente pagaron los demandados; además, el incumplimiento del contrato para los pretensores representó un beneficio de \$280.000.000,00, como lo indicó en sus alegaciones; por lo que mal hace el Juzgado al reconocer los frutos civiles por cánones de arrendamiento desde el 01 de junio de 2016 hasta el 21 de julio de 2017, porque si bien los pretensores no recibieron esos arrendamientos sí obtuvieron un beneficio de \$280.000.000.00. Solicita al superior modifique la sentencia en tal sentido.

En segunda instancia, al descorrer el traslado para sustentar el recurso de apelación, adujo que luego de declarar la resolución del contrato, la sentencia condenó a los demandados a pagar \$25.980.712,86, por concepto de frutos civiles desde el 01 de junio al 31 de diciembre de 2016 y, de \$29.979.652,50 desde el 01 de enero al 21 de julio de 2017, y \$100.000.000,00 por concepto de cláusula penal; ordenando descontar \$50.000.000,00 que reconocieron los demandantes haber recibido de manos de los accionados; sin tener en cuenta los intereses igualmente cancelados y, el mayor valor por el que fue enajenado el bien inmueble prometido en venta, días



después de ser devuelto, toda vez, que según lo afirmado por el testigo Gabriel Zapata Chavarriaga, fue vendido en \$1.300.000.000,00, es decir, un mayor valor de \$280.000.000,00 sobre el precio acordado en la promesa de compraventa; por lo que el presunto incumplimiento fue un beneficio para los demandantes y, ampliamente supera la cláusula penal; considera que al reconocer los frutos civiles y la cláusula penal, se presenta un doble pago y un enriquecimiento sin causa, porque como viene de indicarlo, el incumplimiento en verdad representó un beneficio a los pretensores de \$280.000.000,00; sin contar los \$50.000.000,00 y los intereses que cancelaron los demandados y que reconocieron los pretensores en la demanda y al absolver los interrogatorios de parte; es decir, la indemnización se reconoció de manera errónea porque ya había sido obtenida por la parte actora. Por estas razones solicita, se revoque la sentencia de primer grado y, en su lugar, se reconozca no solo el descuento de los \$50.000.000,00, sino lo cancelado por intereses y el mayor valor de \$280.000.000,00 en la venta del bien inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa.

Por su parte, el extremo activo en segunda instancia no recorrió el traslado, pues no emitió pronunciamiento alguno.

### **III. CONSIDERACIONES**

***Problemas jurídicos:*** El recurso de apelación de cara a la sentencia de primer grado, plantea los siguientes problemas jurídicos que la Sala debe resolver: ¿se deben reconocer las sumas canceladas por los demandados por concepto de intereses a favor de los demandados para compensarlos con

las prestaciones a cargo de la parte demandante? ¿Se debe revocar la condena al pago de frutos porque el extremo activo obtuvo un beneficio de \$280.000.000.00, con la posterior venta del inmueble?

**Competencia del superior funcional:** La competencia del juez de segundo grado está determinada por el recurso de apelación; de tal manera, que solo está facultado para resolver las inconformidades planteadas contra la decisión de primera instancia, sin que pueda sobrepasar estos límites, pues de hacerlo estaría desbordando la competencia funcional.

Lo anterior impone que la competencia del Tribunal está limitada a resolver las inconformidades planteadas al interponer el recurso de apelación, sin que pueda entrar en el examen de otros tópicos de la decisión de primer grado.

**El disenso:** Solicita el recurrente que a más de \$50.000.000.00, reconocidos a favor de los demandados, se acepten los dineros cancelados por intereses a los pretensores.

Sobre el particular, resulta esclarecedor lo pactado por los extremos de la relación sustancial en la cláusula 5 del contrato de promesa de compraventa, que refiere al precio y forma de pago; al efecto, consignaron :

*“El precio total del inmueble prometido en venta es la suma de MIL VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 1.020.000.000) M/L que los PROMITENTES COMPRADORES se obligan a pagar a LOS PROMITENTES VENDEDORES, así:*

*"a) La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$ 50.000.000) M/L el día 1 de julio de 2016.*

*"b) La suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000) M/L el día 1 noviembre de 2016.*

*"c) La suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000) M/L el día 1 de diciembre de 2016.*

*"d) La suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000) M/L el día 1 de enero de 2017.*

*"e) La suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000) M/L el día 1 de febrero de 2017.*

*"f) La suma de CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000) M/L el día 1 de marzo de 2017 día de la firma de la escritura que constituye cumplimiento a las obligaciones de hacer que las partes contraen en virtud de la presente promesa de contrato, en caso tal que para esta fecha los PROMITENTES VENDEDORES no hayan cancelado la totalidad de la deuda con Davivienda, los PROMITENTES COMPRADORES podrán realizar dicho pago quedando así saldada la deuda con el banco y se descontará del saldo adeudado a los PROMITENTES VENDEDORES.*

*"PARÁGRAFO 1: Durante el plazo se causan intereses del 0,5% mensual, pagaderos período anticipado sobre el valor que se adeude al momento de dicho pago; en todo caso se entenderá que con cada abono al precio acordado (capital) realizado por los PROMITENTES COMPRADORES, disminuirá el valor en*

*interés a pagar mensualmente. Durante la mora se causarán intereses a la máxima tasa permitida por la ley.*

*“PARÁGRAFO 2: Solamente para los pagos del 2017 los PROMITENTES COMPRADORES podrán notificar con 15 días de antelación a la última fecha (01 de marzo de 2017) activando con esta notificación y por única vez, una prórroga de las fechas ya establecidas en el 2017, por un (1) mes más. Durante el nuevo plazo se causarán intereses del 2,0% mensual, pagaderos período anticipado sobre el valor que se adeude al momento de dicho pago. Durante la mora se causarán intereses a la máxima tasa permitida por la ley. La notificación se deberá realizar por mensaje de texto, correo electrónico y/o dirección de notificación por correo certificado”.*

Es pertinente precisar, que en este caso la cláusula penal se pactó para garantizar los perjuicios que se derivan por la mora o el incumplimiento de las obligaciones a cargo de los contratantes, de donde se sigue que es exigible tanto la obligación principal como la cláusula penal; ahora, situación diferente es la que se presenta cuando la pena garantiza los perjuicios compensatorios; porque en este caso, el contratante cumplido o que se hubiere allanado a cumplir con las obligaciones a su cargo, puede elegir entre la cláusula penal compensatoria o las restituciones que se derivan de la resolución, como sería la restitución del precio o del inmueble prometido en venta con sus respectivos frutos, pues no le es permitido pretender ambas cosas.

De donde se sigue, que los intereses que fueron pagados se generaron durante el plazo para pagar el precio del bien

prometido por instalamentos, como así lo pactaron los contratantes; no son sancionatorios o causados como consecuencia del incumplimiento o de la mora de los demandados; por lo tanto, no son incompatibles con la cláusula penal, de donde se sigue que se ajustan a lo convenido por los contratantes en ejercicio de la autonomía de la voluntad y, de contera, son legales y exigibles porque son ley para las partes al tenor del art. 1602 del C. Civil; se reitera, en el presente caso no se condenó al pago de intereses generados por la mora de las obligaciones incumplidas por el extremo pasivo, porque están comprendidos en la pena pactada; pero se precisa y reitera, no hay lugar a restituciones por intereses de plazo porque efectivamente se causaron y por lo mismo no pueden ser compensados con las prestaciones reconocidas a cargo de los contratantes demandados.

Ahora, si las condenas que impone la sentencia no se cumplen oportunamente, los demandados entran en mora y deben pagar intereses de mora, sin que se advierta ninguna irregularidad en el reconocimiento expreso de éstos intereses en la decisión que se revisa; pues así no haya pronunciamiento, de todas maneras se causan por mandato legal.

Igualmente, el recurrente reclama se reconozca a su favor \$280.000.000.00, que la parte demandante obtuvo como beneficio por la venta del inmueble que posteriormente realizó, por un precio mayor al que habían concertado en el contrato de promesa de compraventa, para que sean compensados con las condenas que se le impuso, como así lo solicitó en los alegatos de conclusión, donde puso de presente que el demandante David Saldarriaga Valencia, indicó que el inmueble

lo enajenaron días después de haberlo recibido de manos de los demandados y, según el testigo Gabriel Zapata Chavarriaga, la venta se realizó por \$1.300.000.000.00 aproximadamente; considera que el incumplimiento de los demandados benefició al extremo activo en \$280.000.000.00 porque el bien había sido prometido en venta a los pasivos en \$1.020.000.000.00.

Al efecto, el Tribunal advierte que las indemnizaciones y restituciones recíprocas que se ocasionan con la resolución del contrato, tienen cimiento en los arts. 1546 y 1932 del C. Civil, que ordenan:

*"Art. 1546. Condición resolutoria contractual. 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"*

*"Art. 1932. Resolución de la venta y restituciones mutuas. La resolución de la venta por no haberse pagado el precio dará derecho al vendedor para detener las arras, o exigir las dobladas, y además para que se le restituyan los frutos, ya en su totalidad si ninguna parte del precio se le hubiere pagado, ya en la proporción que corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada.*

*"El comprador, a su vez, tendrá derecho para que se le restituya la parte que hubiere pagado del precio.*

*“Para el abono de las expensas al comprador, y de los deterioros al vendedor, se considerará al primero como poseedor de mala fe, a menos que pruebe haber sufrido en su fortuna, y sin culpa de su parte, menoscabos tan grandes que le hayan hecho imposible cumplir lo pactado”.*

Se constata, que con independencia de cualquier negociación futura del bien prometido en venta, la resolución vuelve las cosas al estado precontractual, concediendo al contratante cumplido el derecho a que se le indemnicen todos los perjuicios causados a cargo del contratante incumplido, a que se restituya la cosa y le paguen los frutos que la misma haya producido; con independencia de los provechos o beneficios que obtenga el promitente vendedor derivados de otras negociaciones posteriores que realice sobre el bien; máxime si se tiene en cuenta que la nueva convención es independiente del contrato de promesa de compraventa, sin que se advierta conexidad entre estas relaciones jurídicas y sin que tenga la potencialidad de alterar los efectos jurídicos que se derivan del negocio jurídico incumplido y objeto de la resolución para efectos de las prestaciones que se deben imponer, como tampoco tiene incidencia en el negocio realizado por el promitente vendedor con terceros sobre el bien que había prometido; bajo estas circunstancias, no se advierte motivo o razón para que los demandados se beneficien o saquen provecho de las ventajas que obtuvieron los demandantes con la nueva negociación y, que precisamente los demandados posibilitaron por su incumplimiento y con la entrega del bien prometido; en cambio, si hubieran honrado los compromisos contractuales que adquirieron serían los benefactores de ese mayor valor del

inmueble, bien porque lo compraron por un precio que les resultó ventajoso o por efectos de su valorización y, en este caso, los promitentes vendedores tampoco tienen derecho para beneficiarse de ese mayor valor.

De lo anterior se sigue que no es posible la compensación de las restituciones, más concretamente, de los frutos en la forma solicitada en la impugnación; se reitera, porque los demandados como contratantes incumplidos están compelidos a cancelar a los pretensores la totalidad de las indemnizaciones y de los frutos civiles reconocidos.

Finalmente, y en cuanto a que se impuso un pago doble porque se reconocieron frutos y a la vez se condenó al pago de la cláusula penal, no se advierte tal irregularidad en la sentencia que se revisa; la cláusula penal constituye una valoración anticipada que realizan los contratantes sobre los perjuicios que se lleguen a ocasionar con un eventual incumplimiento y, ciertamente, los frutos civiles son de naturaleza diferente, pues constituye una de las restituciones a que tiene derecho el contratante cumplido a cargo del contratante incumplido; en este caso, a cargo del promitente comprador por haber recibido anticipadamente el inmueble prometido en venta del promitente vendedor; es más los frutos civiles corresponden a un beneficio o rendimiento que el bien reporta a su dueño, poseedor, usufructuario o tenedor y propiamente no constituyen un menoscabo del bien que los produce; mientras que los segundos, devienen del daño o menoscabo que determinado hecho u omisión causa en el patrimonio del afectado, como ocurre en este caso con el incumplimiento de los demandados; como los frutos civiles y la cláusula penal –



valoración anticipada de perjuicios, son disímiles como se ha indicado, los frutos no están comprendidos en la cláusula penal y no se configura el doble cobro como lo argumenta el recurrente; lo que permite que su reconocimiento se imponga de manera independiente a la cláusula penal. Sobre este tópico, la jurisprudencia patria ha precisado:

*“6. Pues bien, la pretensión consecuencial en materia de frutos se encamina a obtener “que se declare a los demandados responsables solidariamente de las pérdidas deterioro de los intereses y frutos civiles de los bienes inmuebles objeto de demanda, desde el 27 de junio de 1996 hasta cuando se ejecute la sentencia”; propia que es reafirmada en el escrito de apelación, pero con la particularidad de que el opugnante se refiere no solo a frutos sino a perjuicios.*

*“6.1 Ha sido criterio jurisprudencial reiterado, que las prestaciones mutuas deber ser entendidas como un fenómeno jurídico especial regulado por la ley cuya fundamentación descansa en los principios de equidad y de reparación de un desmedro injusto (cas. civ. de 18 de agosto de 2000; exp: 5519); dicha institución se sustrae ordinariamente del régimen general de la responsabilidad extracontractual, ya que persiguen –fundamentalmente- el restablecimiento a que haya lugar en materia de frutos y mejoras, no así de perjuicios propiamente dichos, salvo puntuales casos contemplados por el legislador, de los que es ilustrativo ejemplo el artículo 963 del Código Civil, relacionado con los deterioros que ha sufrido la cosa a restituir por culpa del poseedor de mala fe.*

*“Las prestaciones mutuas constituyen, como lo ha memorado esta Corporación, en*

*“... el reconocimiento de los frutos, entendidos como el producido del bien en disputa relacionado con los paralelos gastos ordinarios de producción que son aquellos en que habría incurrido cualquiera persona para obtenerlos y que por lógica deben ser asumidos en definitiva por quien se va a beneficiar de aquellos al tenor del inciso final del art. 964 del Código Civil, y las expensas o mejoras a las cuales refieren los artículos 965, 966 y 967 ibídem, atinentes en esencia a la gestión patrimonial cumplida por el poseedor condenado a restituir y que tienen expresión, por norma, en los gastos que se hacen por ese poseedor y con los que pretendió mejorar el bien, llevando de ordinario consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, más adecuado servicio o mejor presentación”. (cas. civ. del 18 de octubre de 2000; exp: 5673).*

*“En este orden de ideas, refulge la marcada diferencia legal y conceptual que existe entre fruto y perjuicio; lo primero, como uno de los atributos del derecho de dominio, está comprendido dentro del beneficio producido civil o natural que un bien le reporta legalmente a su dueño, poseedor, usufructuario o tenedor; lo segundo, por el daño o menoscabo que determinado hecho u omisión ajeno causa en el patrimonio del perjudicado. Por esa razón, la devolución de los frutos como parte de las prestaciones mutuas tiene su fundamento legal en sanas razones lógicas y de equidad” (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL, sentencia del 04 de diciembre de 2018, SC5235-2018, radicado No. 11001-31-03-027-2006-00307-01, M.P. Dra. Margarita Cabello Blanco).*

**Conclusión:** Colofón de lo expuesto, se impone la confirmación de la sentencia de primer grado.

Se condenará al extremo pasivo a pagar las costas de segunda instancia a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fijará por el Magistrado Ponente la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$2.320.000.00), que equivalen a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 05 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán conjuntamente con las de primer grado.

#### **IV. RESOLUCIÓN**

A mérito de lo expuesto, la **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **F A L L A**

**1.** Se confirma la sentencia de fecha y procedencia indicadas, por lo dicho en la parte motiva.


**2.** Se condena al extremo pasivo a pagar las costas de segunda instancia a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fija por el Magistrado Ponente la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$2.320.000.00), que equivalen a dos (2)

salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 05 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán conjuntamente con las de primer grado.

**3.** Devuélvase el expediente a su lugar de origen.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Los Magistrados**



**LUIS ENRIQUE GIL MARÍN**



**MARTHA CECILIA LEMA VILLADA**



**RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ**