

TEMA: CONTRATO - Acuerdo de voluntades en virtud del cual un sujeto se obliga con otro a dar, hacer o no hacer alguna cosa, prestaciones que se pueden establecer a cargo de ambos contratantes y entonces se denomina bilateral. / **CLAUSULA SOBRE PAGO DEL PRECIO EN LA ESCRITURA** - Si en la escritura de ventas se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores. /

HECHOS: La parte actora pretenden que, se declare que el demandado (GLGG) incumplió el contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública en la Notaría Sexta de Medellín y, en consecuencia, se le ordene el pago de la suma de \$198'780.750 debidamente indexada, así como los intereses moratorios sobre dicho monto. El Juzgado de origen declaró el incumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre las partes, concediendo las pretensiones de la demanda. Corresponde a la Sala determinar si resultó acertada la decisión recurrida al ordenar el cumplimiento del pago, o si, debe revocarse por encontrarse probado el incumplimiento contractual de la parte demandante y el cumplimiento del demandado, en consideración a la venta de derechos gananciales que se celebró en 1988.

TESIS: Por disposición de los artículos 1494 a 1496 del Código Civil, se entiende por contrato el acuerdo de voluntades en virtud del cual un sujeto se obliga con otro a dar, hacer o no hacer alguna cosa, prestaciones que se pueden establecer a cargo de ambos contratantes y entonces se denomina bilateral. (...) El artículo 1546 del mismo ordenamiento y el 870 del Código de Comercio consagran que, en caso de incumplimiento en los contratos bilaterales, el contratante cumplido cuenta con la facultad alternativa para reclamar judicialmente del incumplido la resolución o el cumplimiento del contrato, ambas con indemnización de perjuicios. (...) El artículo 1934 del CC establece: "CLAUSULA SOBRE PAGO DEL PRECIO EN LA ESCRITURA DE VENTA. Si en la escritura de ventas se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores". (...) En el caso concreto; está probado que las demandantes otorgaron poder especial amplio y suficiente al demandado para que, en su nombre y representación firmara y suscribiera "escritura pública de venta o enajenación a cualquier título oneroso" y administrara el derecho en común y proindiviso sobre los bienes inmuebles, incluyendo la facultad del apoderado de adquirir tales derechos para sí. (...) También está acreditado que el demandado, actuando en nombre propio y como apoderado especial de las demandantes, el 4 de noviembre de 2017 suscribió la Escritura Pública No 0000 de la Notaría Sexta de Medellín que contempla la venta del derecho en común y proindiviso efectuada por las demandantes, la primera del 50% y la segunda del 25% respecto de los bienes inmuebles, en cuyo instrumento se estableció como precio la suma de \$198'780.750 y la declaración del pago efectivo, así como de la entrega de los inmuebles al comprador. Además, está demostrado que el negocio jurídico en mención se inscribió en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente. (...) La parte actora exigió judicialmente el cumplimiento de la obligación de pago del precio de la venta de los derechos de cuota sobre dichos predios, respaldando fácticamente la pretensión en la ausencia de satisfacción del compromiso por parte del comprador, indicando que la constancia de pago contenida en el instrumento público no se ajusta a lo real, pues no se canceló el precio de venta. (...) De tal modo que, el negocio jurídico celebrado en 1988 entre las demandantes y el demandado correspondiente a la venta de derechos gananciales o de los que le pudieren corresponder de la sucesión del señor (LJ), no hizo parte del objeto del litigio, ni siquiera fue planteado por el extremo pasivo en la debida oportunidad para ejercer el

derecho de defensa. (...) La Sala coincide con el a quo en colegir que las demandantes demostraron el cumplimiento contractual a su cargo, a saber, la entrega del inmueble, prestación connatural del vendedor en el contrato de compraventa, según las voces del art. 1880 del CC. Sobre el particular, en la cláusula quinta de la Escritura Pública se manifiesta que “el comprador da por recibido los inmuebles, con todas sus acciones y derechos consiguientes, usos, costumbres y servidumbres” y, en la cláusula séptima se declara que “las vendedoras entregan el inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, servicios públicos y administración” liquidados hasta la fecha de la escritura. (...) Discrepó el recurrente de la declaración del incumplimiento contractual del demandado. En punto a ello, señaló que el precio real de los cuatro lotes fue la suma de \$7'500.000 y no el contenido en la escritura pública; que pagó en efectivo un valor de \$4'500.000 y quedó debiendo el saldo restante, el cual sería pagado una vez, hiciera entrega de las escrituras de transferencia del derecho real de dominio de los bienes inmuebles objeto de la venta de gananciales, que la demandada no cumplió con lo estipulado en la escritura y, por tanto, no cumplió con el pago restante. Indicó además que el precio contemplado en la escritura pública No 0000 del 22 de noviembre de 2017 fue simbólico y no real, porque ya se había pagado desde la venta de gananciales en 1988 y mal sería volver a comprar los bienes y pagar dos veces por lo mismo. Tales motivos de reproche no tienen vocación de prosperidad, puesto que, como bien concluyó el a quo, se probó el incumplimiento contractual en que incurrió el demandado respecto del pago del precio de venta contenido en la escritura pública. (...) La falta de pago del precio de la venta se probó que, en efecto, no hubo tal, a pesar de lo expresado en la escritura pública. Ciertamente, el artículo 97 del CGP dispone que es consecuencia jurídica a la “falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, el presumir ciertos los hechos contenidos en la demanda que sean susceptibles de confesión, como ocurre con la ausencia de pago del precio. De modo que, la aplicación de la presunción de certeza como consecuencia jurídica a la falta de contestación de la demanda y, la confesión del mismo demandado sobre la falta del pago del precio contenido en la escritura pública N° 000, son concluyentes para derruir la declaración de pago contenida en el instrumento público y conduce a colegir que la prestación que se reclama, ciertamente, no fue satisfecha, de ahí que se tenga por probado el incumplimiento contractual en que incurrió el extremo pasivo. (...) Valga indicar que, no se surtió tampoco discusión sobre una eventual novación, figura que según el artículo 1693 del CC requiere para su configuración, bien que así lo declaren las partes o, que aparezca indudablemente la intención de novar, circunstancias que no se acreditaron, por cuanto, en el instrumento nada se señala al respecto y, sobre la intención de las partes, debe considerarse que el demandado suscribió la escritura en representación de las demandantes, en virtud del poder especial conferido, y en interrogatorio fue enfático en aseverar que la escritura, fue firmada para “legalizar” la venta previa y que el precio allí pactado fue simbólico, de ahí que, difícilmente pueda entereverse la voluntad de sustituir una obligación por otra. (...) definitiva, encuentra la Sala que, el presupuesto axiológico de la acción consistente en el incumplimiento contractual del demandado por la falta de pago del precio de la venta contenido en la escritura pública, se encuentra satisfecho, dada la acreditación de tal supuesto fáctico que logra infirmar la declaración de pago contenida en tal instrumento, motivos por los cuales, se confirmará la decisión de primera instancia.

MP. SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

FECHA: 23/10/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



Medellín
"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, veintitrés (23) de octubre de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	DECLARATIVO CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL
Radicado:	05 001 31 03 007 2020 00270 02
Demandante:	CAROL NATALY JENKIN y MARIA ESTHER LUISA RIVERA
Demandado:	GUILLERMO LEÓN GARCÍA GALLO
Providencia	Sentencia
Tema:	Si en la escritura de venta de un bien se declara la realización del pago del precio, el comprador puede alegar que no se realizó, correspondiéndole la carga probatoria de su dicho. En dicha labor, la confesión del comprador sobre la falta de pago del precio y la falta de contestación de la demanda son concluyentes para desvirtuar la declaración contenida en el instrumento público.
Decisión:	Confirma
Sustanciador/ponente:	Sergio Raúl Cardoso González

Decide la Sala la apelación de la sentencia en el proceso de la referencia.

1. ANTECEDENTES.

1.1 DEMANDA¹.

Pretende el apoderado demandante se declare que el demandado Guillermo León García Gallo incumplió el contrato de compraventa celebrado con las demandantes mediante escritura pública No 4337 del 22 de noviembre de 2017 de la Notaría Sexta de Medellín y, en consecuencia, se le ordene el pago de la suma de \$198'780.750 debidamente indexada, así como los intereses moratorios sobre dicho monto.

Expuso que el demandado propuso a las demandantes la compraventa del derecho de cuota del 75% que ellas tenían sobre los predios con matrículas inmobiliarias No 001-11813, 001-35560 y 001-36304, en la suma de \$198'780.750 para ser cancelada en un solo pago en las cuentas bancarias de las vendedoras y una vez se registraran las escrituras, procediendo estas a conferir poder al demandado para la firma de la promesa y la escritura de venta.

¹ Ver ruta carpeta 01PrimeraInstancia / archivo 02Demada

Refirió que el 22 de noviembre de 2017 el demandado como comprador y poderdante de las vendedoras suscribió la escritura pública de venta, mediante la cual, las demandantes María Esther Luisa Rivera y Carol Nataly Jenkin transfirieron la titularidad de dominio de los derechos de cuota que les correspondía, esto es, 50% y 25% respectivamente, contemplándose en el instrumento que aquellas recibieron el pago del precio satisfactoriamente, no obstante, tal circunstancia es falsa y denota la mala fe del demandado, porque nunca se realizó.

1.2 CONTESTACIÓN.

El demandado no presentó contestación a la demanda en la debida oportunidad.

1.3 PRIMERA INSTANCIA².

Mediante sentencia proferida el 3 de marzo de 2023, el juzgado de origen declaró el incumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre las partes y condenó al demandado a pagar a las demandantes la suma de \$198'780.750, así como los intereses moratorios causados desde el 22 de noviembre de 2017 hasta el pago efectivo de la obligación.

Para llegar a tal determinación, el *a quo* citó el artículo 1934 del CC y señaló que, la manifestación realizada en la escritura pública de venta sobre el pago del precio es una presunción que admite prueba en contrario y puede ser desmentida, correspondiéndole al vendedor, en este caso, la parte demandante la carga de demostrar que dicho aserto no se ajusta a la realidad, tal cual ocurrió, según estimó el fallador.

Indicó que, las demandantes cumplieron con la carga probatoria que les asistía frente al cumplimiento de las obligaciones contractuales que como vendedoras fueron contraídas con el demandado, esto es, la entrega o tradición de la cosa y el saneamiento de la cosa vendida, conforme la escritura pública de venta y los certificados de libertad y tradición de los lotes, encontrándose facultadas por el artículo 1546 del Código Civil para solicitar el cumplimiento forzoso del contrato.

Sostuvo, que a pesar de la ausencia de medios de prueba aportados para demostrar el incumplimiento del demandado, se probó tal supuesto con la confesión del demandado al rendir interrogatorio de parte, quien manifestó que no pagó el precio estipulado en la escritura pública de venta, sumado a la confesión

² Ibid. archivos 38AudienciaParte3 y 39ActaAudiencia202000270J

ficta que se deriva de la falta de contestación de la demanda, en particular, frente al hecho tercero de la demanda donde se señala que el precio de los inmuebles no fue pagado y que no se recibió a entera satisfacción como expresa la escritura, puntualizando que se cumplen los requisitos de los numerales 3 y 5 del artículo 191 del CGP, en tanto, la confesión recae sobre un hecho respecto del cual la ley no exige otro medio de prueba y, sobre hechos personales del confesante.

Puntualizó, que el objeto de la litis gira únicamente sobre el incumplimiento del contrato de 22 de noviembre de 2017, porque ese fue el negocio jurídico que se planteó como desatendido y, en tales condiciones, no había lugar a auscultarse si, de cara al contrato de venta de gananciales que se realizó mediante la escritura pública 1044 de 13 de abril de 1988, existió incumplimiento o no porque en la compraventa que se analiza no se especificó que este negocio jurídico tenía como propósito honrar los compromisos adquiridos en el contrato de 1988 o que el pago del precio de la compraventa de la escritura 4337 ya se entendía satisfecho por los supuestos pagos realizados por el demandado con el dinero que entregó por la compra de los gananciales de la sucesión de Leslie Jenky.

En definitiva, concluyó la demostración del cumplimiento de las obligaciones contraídas por las vendedoras demandantes, así como el incumplimiento del pago alegado, de ahí, halló procedente la estimación de las pretensiones.

1.4 TRÁMITE DE LA APELACIÓN.

La sentencia de primera instancia fue proferida en audiencia y notificada en estrados, inmediatamente fue apelada por la parte demandada quien precisó seguidamente los reparos frente a la decisión y los amplió por escrito dentro de los tres días siguientes a su finalización.

Se dio aplicación al artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, concediéndole a las partes la oportunidad para sustentar el recurso y replicar, derecho del cual, ambas partes hicieron uso.

2. CONTROL DE LEGALIDAD Y COMPETENCIA DEL SUPERIOR.

En atención a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 42 y en el artículo 132 del Código General del Proceso, se aprecian reunidos los presupuestos procesales para emitir sentencia porque se verificó la demanda en forma y su trámite adecuado, la competencia del juez, la capacidad para ser parte y acudir al proceso respecto de los extremos del litigio, debiéndose destacar que no se advierten vicios ni irregularidades que configuren nulidad.

Por disposición del artículo 328 de la misma obra, el análisis se circunscribirá a los motivos de inconformidad expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que se deban adoptar de oficio.

3. REPAROS CONCRETOS³.

El demandado formuló sus motivos de inconformidad con el propósito de que se revoque la decisión de primera instancia y se desestimen las pretensiones. Con base en sus intervenciones se establecerán los problemas jurídicos objeto del estudio.

3.1 Incumplimiento contractual de la parte demandante y cumplimiento del demandado.

Sostuvo el recurrente que las demandantes no cumplieron con lo estipulado en la escritura pública No 1044 del 13 de abril de 1988, mediante la cual, compró los derechos gananciales o los derechos que pudieran corresponderle de la sucesión del señor Leslie Jenkin, toda vez que excluyeron dicho contrato de la sucesión desconociendo su calidad de subrogatario; que posteriormente las partes decidieron darle solución al asunto, de ahí que las demandantes otorgaran un poder al demandado para que, por medio de la escritura pública No 4337 del 22 de noviembre de 2017 legalizaran vendiendo, no los derechos gananciales y de herencia, sino los derechos reales del 75% respecto de los bienes con matrícula inmobiliaria Nro. 001-11813, 001-35560 y 001-36304, por los que ya se había pagado, quedando sin el dominio del 25% restante y de otro bien con matrícula 0036503.

Aseveró que, el precio real de los cuatro lotes fue la suma de \$7'500.000 y no el contenido en la escritura pública; que pagó en efectivo un valor de \$4'500.000 y quedó debiendo el saldo restante, el cual sería pagado una vez la señora María Esther Luisa hiciera entrega de las escrituras de transferencia del derecho real de dominio de los bienes mencionados en la escritura de 1988, pero que no cumplió con dicho pago, porque la demandante no cumplió con lo estipulado en la escritura 1044 del 13 de abril de 1988.

Añadió que en la escritura pública No 4337 del 22 de noviembre de 2017 se señaló un precio que correspondió al valor catastral por ser un elemento esencial del

³ Ver ruta carpeta *01PrimeraInstancia* / archivos *38AudienciaParte3* (minuto 00:04:27 y ss.) y *40AmpliacionReparosSentencia*.

contrato de venta, pero que fue simbólico y no real, porque ya se había pagado el precio cierto desde la venta de 1988 y mal sería volver a comprar los bienes y pagar dos veces por lo mismo.

➤ Réplica demandante⁴.

Indicó que hay temas que no hicieron parte del objeto del proceso, ni de la fijación del litigio y que no fueron puestas en consideración en el término de traslado de la demanda, tornándose la discusión en incongruente. Agregó que lo único real, probado y reconocido por el demandado en interrogatorio fue que suscribió la escritura No 4337, que se fijó un precio y no se pagó el mismo, careciendo de sentido discutir asuntos diferentes en esta instancia.

3.2 Problema Jurídico.

Conforme a lo expuesto, corresponde a la Sala determinar si resultó acertada la decisión recurrida al ordenar el cumplimiento del pago del precio del contrato de venta contenido en la escritura pública No 4337 del 22 de noviembre de 2017 o, si, conforme lo pretende el recurrente, debe revocarse por encontrarse probado el incumplimiento contractual de la parte demandante y el cumplimiento del demandado, en consideración a la venta de derechos gananciales que se celebró en 1988.

4. FUNDAMENTO JURÍDICO.

4.1 Cumplimiento forzoso de las obligaciones contractuales.

Por disposición de los artículos 1494 a 1496 del Código Civil, se entiende por contrato el acuerdo de voluntades en virtud del cual un sujeto se obliga con otro a dar, hacer o no hacer alguna cosa, prestaciones que se pueden establecer a cargo de ambos contratantes y entonces se denomina bilateral.

El artículo 1602 del mismo estatuto establece que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales y el artículo 1603 consagra que el principio de buena fe debe regir su ejecución, de tal forma, obliga no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley le pertenecen.

⁴ Ver ruta carpeta 02SegundaInstancia / archivo 18MemorialPronunciamento

El artículo 1546 del mismo ordenamiento⁵ y el 870 del Código de Comercio⁶ consagran que, en caso de incumplimiento en los contratos bilaterales, el contratante cumplido cuenta con la facultad alternativa para reclamar judicialmente del incumplido la resolución o el cumplimiento del contrato, ambas con indemnización de perjuicios.

Tradicionalmente ha establecido la Corte Suprema de Justicia que, para la prosperidad del cumplimiento forzoso o resolución, el demandante estará llamado a acreditar la existencia de los siguientes supuestos:

“i) que verse sobre contrato bilateral válido; ii) que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo, o se haya allanado a cumplirlas, y iii) que el demandado se haya separado de sus compromisos contractuales total o parcialmente”⁷.

Esta acción alternativa tiene especial respaldo en el artículo 1609 del Código Civil, conforme al cual, *“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”⁸.*

De manera que, cobra relevancia para la prosperidad de la acción determinar el orden prestacional y si quien la instauró ha honrado sus compromisos contractuales en la forma y tiempos acordados o, en caso de no hacerlo, si su omisión se justificó en una prestación desatendida preliminarmente por el otro extremo de la relación negocial.

4.2 Pago del precio contenido en la escritura pública de venta.

El artículo 1934 del CC establece:

“CLAUSULA SOBRE PAGO DEL PRECIO EN LA ESCRITURA DE VENTA. Si en la escritura de ventas se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores”.

La Corte Suprema de Justicia ha adoptado un criterio, según el cual, la limitación de que trata la disposición en cita no aplica cuando la controversia relacionada con el

⁵ Código Civil “ARTICULO 1546. 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.”

⁶ ARTÍCULO 870. <RESOLUCIÓN O TERMINACIÓN POR MORA. “En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios”.

⁷ Cfr. CSJ, SC 11 mar. 2004, exp. 7582

⁸ En ese orden, la jurisprudencia ha sostenido que se entiende por contratante cumplido, *“... aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió; así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; y puede demandarla en el evento de desacato recíproco y simultáneo si se funda en el desacato de todas las partes, en este evento sin solicitar perjuicios...”* CSJ, sentencia SC1662 de 2019 reiterada en sentencias SC4801 de 2020 y SC3666 de 2021.

pago del precio se surte entre las partes contractuales. Al respecto, tiene dicho la Corporación que el tradente se encuentra habilitado para alegar la falta de pago y le asiste la correspondiente carga probatoria:

*“ya se destacó que en este evento es claro e indiscutible, que consta de manera explícita en las escrituras públicas con las que se perfeccionaron las negociaciones controvertidas, que los compradores pagaron en dinero efectivo y la vendedora recibió a satisfacción las sumas acordadas como monto de los precios por los inmuebles disputados. (...) Frente a una afirmación de semejante envergadura, tal como quedó explicado en su momento, es factible y perfectamente admisible probar en sentido contrario, esto es, demostrar que dichos asertos no se ajustan a la realidad y que la solución expresamente admitida no corresponde a la verdad. (...) En este orden de ideas, **la carga de acreditar lo contrario, es decir, lo concerniente a que el pago no se efectuó por los adquirentes ni tampoco fue recibido por la tradente, la tiene ésta por ser quien alega en dicho sentido y es la parte interesada en desvirtuar la presunción de veracidad y legalidad que ampara, en principio, a aquéllos derivada del texto de los mencionados instrumentos**”⁹ (Negrilla fuera del texto).*

5. CASO CONCRETO.

Está probado que las demandantes otorgaron poder especial amplio y suficiente al demandado para que, en su nombre y representación firmara y suscribiera “escritura pública de venta o enajenación a cualquier título oneroso” y administrara el derecho en común y proindiviso sobre los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias No 001-36503, 001-11813, 001-35560 y 001-36304 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, incluyendo la facultad del apoderado de adquirir tales derechos para sí¹⁰.

También está acreditado que el demandado, actuando en nombre propio y como apoderado especial de las demandantes, el 4 de noviembre de 2017 suscribió la Escritura Pública No 4337 de la Notaría Sexta de Medellín que contempla la venta del derecho en común y proindiviso efectuada por María Esther Luisa Rivera y Carol Nataly Jenkin Rivera, la primera del 50% y la segunda del 25% respecto de los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias No 001-11813, 001-35560 y 001-36304, en cuyo instrumento se estableció como precio la suma de \$198'780.750 y la declaración del pago efectivo, así como de la entrega de los inmuebles al comprador¹¹. Además, está demostrado que el negocio jurídico en mención se inscribió en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente¹².

⁹ Sentencia del 21 de octubre de 2010, exp. 5000631030012003-00527-01.

¹⁰ Ver ruta 01PrimerInstancia / C01CuadernoPrincipal / archivo 02Demada páginas 19 - 20

¹¹ Ibid. páginas 12 - 17

¹² Ibid. páginas 41, 46 y 50.

De tal modo, la escritura pública de venta constituye un medio de prueba del negocio jurídico celebrado entre las partes que satisface las solemnidades de ley en lo que refiere al título y modo en la adquisición del derecho de dominio, pero, dada la discusión surgida en primera instancia y los motivos de reproche del apelante, se centrará la Sala en el examen del cumplimiento contractual a cargo de las demandantes y el incumplimiento en el pago del precio que se predica del extremo pasivo.

5.1 Cumplimiento contractual de las demandantes.

La parte demandada alegó en la alzada el incumplimiento contractual de las demandantes, básicamente porque no se honraron las obligaciones adquiridas en la venta de derechos gananciales que efectuó María Esther Luisa Rivera al aquí demandado, contenidas en la escritura pública No 1044 del 13 de abril de 1988 de la Notaría Décima de Medellín¹³, esto, porque adelantó la sucesión sin considerar el negocio jurídico en comento desconociendo su calidad de subrogatario.

Tal cuestionamiento está llamado al fracaso pues, contrario a ello, la Sala estima que se demostró que las demandantes en calidad de vendedoras cumplieron con las obligaciones contractuales contraídas en la venta de los derechos de cuota sobre los tres bienes inmuebles objeto del negocio celebrado en 2017 y no se demostró que este negocio estuviere condicionado o dependiera del de 1988.

Para arribar a tal determinación, es medular advertir que, el marco fáctico de la demanda edifica el incumplimiento del extremo pasivo en un puntual negocio jurídico, esto es, en la venta de la cuota parte que efectuaron las demandantes al demandado respecto de los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias No 001-11813, 001-35560 y 001-36304, cuyo contenido se encuentra congregado en la Escritura Pública No 4337 del 4 de noviembre de 2017 de la Notaría Sexta de Medellín, sin que nada se relatara sobre la existencia del negocio jurídico de venta de gananciales contenido en la escritura pública No 1044 del 13 de abril de 1988, menos aún se expuso un vínculo entre el convenio primigenio y el que constituyó el objeto de las pretensiones¹⁴.

La parte actora exigió judicialmente el cumplimiento de la obligación de pago del precio de la venta de los derechos de cuota sobre dichos predios, respaldando fácticamente la pretensión en la ausencia de satisfacción del compromiso por parte

¹³ Ibid. páginas 8 - 11

¹⁴ Al respecto, tiene dicho la Corte Suprema de Justicia de antaño: *"Lo imprescindible es que la decisión recaiga sobre la totalidad de la materia litigada, respetando en absoluto, como ha dicho la Corte, los hechos procesales y no alterando la causa petendi"* (CSJ SC 24 de abril de 1994, GJ CXLVIII, n° 2378 a 2389, pág. 80).

del comprador, indicando que la constancia de pago contenida en el instrumento público no se ajusta a lo real, pues no se canceló el precio de venta.

En punto a ello, la parte demandante fue requerida en la inadmisión para aclarar sobre el negocio jurídico previo celebrado en 1988 y, al subsanar fue enfática en señalar que su intención era procurar el cumplimiento del pago por la venta de los derechos de cuota sobre los inmuebles y no perseguir efecto alguno de la venta de gananciales.

De tal modo que, el negocio jurídico celebrado en 1988 entre la demandante María Esther Luisa Rivera y el demandado correspondiente a la venta de derechos gananciales o de los que le pudieren corresponder de la sucesión del señor Leslie Jenkin, no hizo parte del objeto del litigio, ni siquiera fue planteado por el extremo pasivo en la debida oportunidad para ejercer el derecho de defensa.

En efecto, la parte demandada no contestó la demanda, siendo este el escenario propicio para poner en disputa la existencia de un negocio jurídico previo entre las partes, la eventual vinculación y/o la relación de dependencia entre ambos convenios, sin embargo, no se aprovechó dicha oportunidad y, por ende, no se habilitó en la primera instancia la discusión que se propone en sede de apelación.

Adicionalmente, no refulge del negocio jurídico plasmado en la Escritura Pública No 4337 del 4 de noviembre de 2017 un vínculo con la venta de gananciales celebrada en 1988 o condicionamientos en el cumplimiento de los compromisos adquiridos que derive del negocio primigenio, puesto que, nada de ello se contempla en el instrumento público, de ahí que, además de la falta de alegación fáctica en la primera instancia, tampoco sea dable inferir la vinculación que propone el apelante entre los dos negocios jurídicos, ni existe prueba que permita colegir que el pago del precio de la venta celebrada en 2017 depende del cumplimiento contractual de un negocio jurídico previo.

Hasta este punto, no se cumplió con la carga afirmativa y probatoria que respalde la tesis del apelante consistente en el incumplimiento contractual de las demandantes desde el convenio celebrado en 1988, se reitera, no hizo parte de la discusión zanjada en la primera instancia.

Establecido lo anterior, la Sala coincide con el *a quo* en colegir que las demandantes demostraron el cumplimiento contractual a su cargo, a saber, la entrega del inmueble, prestación connatural del vendedor en el contrato de compraventa, según las voces del art. 1880 del CC.

Sobre el particular, en la cláusula quinta de la Escritura Pública No 4337 se manifiesta que *“el comprador da por recibido los inmuebles, con todas sus acciones y derechos consiguientes, usos, costumbres y servidumbres”* y, en la cláusula séptima se declara que *“las vendedoras entregan el inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, servicios públicos y administración”* liquidados hasta la fecha de la escritura¹⁵.

Sobre la entrega del bien, milita además en el expediente la prueba trasladada del proceso de pertenencia promovido por el señor Guillermo León García Gallo respecto de los bienes objeto de venta, en donde se evidencia de los hechos de la demanda, la manifestación de aquel sobre el ejercicio de la posesión de los bienes para la época de la celebración de la venta en el año 2017.

Adicionalmente, no hubo discusión alguna sobre el incumplimiento de la parte actora respecto del saneamiento de la cosa vendida, por ende, no existen razones para considerar que no se satisfizo el cumplimiento contractual del extremo activo como presupuesto axiológico de la acción.

5.2 Incumplimiento en el pago del precio.

Discrepó el recurrente de la declaración del incumplimiento contractual del demandado. En punto a ello, señaló que el precio real de los cuatro lotes fue la suma de \$7'500.000 y no el contenido en la escritura pública; que pagó en efectivo un valor de \$4'500.000 y quedó debiendo el saldo restante, el cual sería pagado una vez la señora María Esther Luisa hiciera entrega de las escrituras de transferencia del derecho real de dominio de los bienes inmuebles objeto de la venta de gananciales, que la demandada no cumplió con lo estipulado en la escritura 1044 del 13 de abril de 1988 y, por tanto, no cumplió con el pago restante.

Indicó además que el precio contemplado en la escritura pública No 4337 del 22 de noviembre de 2017 fue simbólico y no real, porque ya se había pagado desde la venta de gananciales en 1988 y mal sería volver a comprar los bienes y pagar dos veces por lo mismo.

Tales motivos de reproche no tienen vocación de prosperidad, puesto que, como bien concluyó el *a quo*, se probó el incumplimiento contractual en que incurrió el

¹⁵ Ibid. página 15

demandado respecto del pago del precio de venta contenido en la escritura pública No 4337 del 22 de noviembre de 2017.

Como se indicó precedentemente, las pretensiones de la demanda no se fundamentan fácticamente en el negocio que insistentemente puntualiza el apelante, ni fue objeto de alegación por el extremo pasivo, quien durante el término para contestar la demanda guardó silencio y, el instrumento público contentivo del año 2017 tampoco alude a la venta de gananciales, menos aún condiciona el cumplimiento de las obligaciones allí pactadas con el convenio previo, luego, no se cuenta con las herramientas de afirmación y probatorias necesarias para derivar una vinculación necesaria entre los dos negocios jurídicos que eventualmente excuse la falta de pago del precio de la venta celebrada en noviembre de 2017.

Sobre la falta de pago del precio de la venta se probó que, en efecto, no hubo tal, a pesar de lo expresado en la escritura pública.

Para llegar a dicha conclusión, resulta trascendental la aseveración del mismo demandado al absolver interrogatorio de parte, a quien se le preguntó si la suma contenida como precio en la escritura pública No 4337 había sido pagada, respondiendo aquel negativamente. Dicha manifestación cumple las condiciones del art. 191 del CGP¹⁶, por ende, se tiene como un hecho confesado.

Tal reconocimiento en conjunto con la presunción de certeza que desprende de la falta de contestación de la demanda permite tener por probado el supuesto de hecho alegado por el extremo activo en el hecho tercero de la demanda que es del siguiente tenor:

Tercero. El valor que el señor GUILLERMO LEON GARCIA GALLO debía pagar por el 75% de estos lotes, se estipulo como se había acordado previamente con las vendedoras en CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$ 198.780.750), pero este valor jamás fue pagado por el comprador y en la notaria expreso que las vendedoras recibieron el dinero a entera satisfacción, situación que quedo consignada en el numeral cuarto de la escritura 4337 de compraventa, con esto se puede observar el cumplimiento de lo pactado por las vendedoras y la mala fe por parte del comprador, quien indujo a error a quien realizo dicha escritura; pues es totalmente falso que el dinero pactado se haya pagado a las vendedoras y que estas lo hubiesen recibido a entera satisfacción.

¹⁶ **“Artículo 191. Requisitos de la confesión.** La confesión requiere:

1. Que el confesante tenga capacidad para hacerla y poder dispositivo sobre el derecho que resulte de lo confesado.
2. Que verse sobre hechos que produzcan consecuencias jurídicas adversas al confesante o que favorezcan a la parte contraria.
3. Que recaiga sobre hechos respecto de los cuales la ley no exija otro medio de prueba.
4. Que sea expresa, consciente y libre.
5. Que verse sobre hechos personales del confesante o de los que tenga o deba tener conocimiento.
6. Que se encuentre debidamente probada, si fuere extrajudicial o judicial trasladada. La simple declaración de parte se valorará por el juez de acuerdo con las reglas generales de apreciación de las pruebas”.

Ciertamente, el artículo 97 del CGP dispone que es consecuencia jurídica a la “*falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella (...)*”, el presumir ciertos los hechos contenidos en la demanda que sean susceptibles de confesión, como ocurre con la ausencia de pago del precio.

De modo que, la aplicación de la presunción de certeza como consecuencia jurídica a la falta de contestación de la demanda y, la confesión del mismo demandado sobre la falta del pago del precio contenido en la escritura pública N° 4337 son concluyentes para derruir la declaración de pago contenida en el instrumento público y conduce a colegir que la prestación que se reclama, ciertamente, no fue satisfecha, de ahí que se tenga por probado el incumplimiento contractual en que incurrió el extremo pasivo.

Se reitera que el demandado no presentó oportunamente la defensa fundamentada en la existencia de la venta de gananciales celebrada entre María Esther Luisa Rivera y el demandado y su asociado con la prestación de pago que se reclama, por lo que, lo afirmado por este último en interrogatorio sobre unos pagos parciales previos o, lo indicado en la apelación acerca de un doble pago o un precio simbólico en la escritura de venta del año 2017, no puede generar efecto alguno cuando no fue discutido en la debida oportunidad, ni se aportaron oportunamente pruebas tendientes a demostrar los mismos de cara a enervar la pretensión de la parte actora.

Admitir que debe analizarse la eventual dependencia entre ambos negocios jurídicos, pese a la falta de alegación fáctica oportuna, implicaría acoger hipótesis que no fueron probadas y adentrarse en el campo de la especulación, particularmente, en un caso donde existen dos negocios jurídicos con un espacio temporal de aproximadamente 27 años, sin que quien pretendía adquirir en su proporción el derecho de dominio mostrara actividad alguna para hacer cumplir el contrato celebrado desde 1988, por consiguiente, resultaba trascendental para el demandado mostrar diligencia en su posición defensiva indicando los fundamentos fácticos que ahora expone y formulando excepciones de mérito para frustrar la pretensión, pero no ocurrió así.

Sumado a ello, se encuentra que la escritura pública de venta No 4337 fue suscrita en exclusiva por el demandado en calidad de comprador y como poderdante de las demandantes vendedoras, luego, no es justificable que pretenda desconocer la fijación del precio cuando fue el único que la firmó en señal de aceptación de su

contenido. Al respecto, importa rememorar el aforismo, según el cual, “*nadie puede sacar provecho de su propia culpa*”.

Valga indicar que, no se surtió tampoco discusión sobre una eventual novación, figura que según el artículo 1693 del CC requiere para su configuración, bien que así lo declaren las partes o, que aparezca indudablemente la intención de novar, circunstancias que no se acreditaron, por cuanto, en el instrumento nada se señala al respecto y, sobre la intención de las partes, debe considerarse que el demandado suscribió la escritura en representación de las demandantes, en virtud del poder especial conferido, y en interrogatorio fue enfático en aseverar que la escritura No 4337 fue firmada para “legalizar” la venta previa y que el precio allí pactado fue simbólico, de ahí que, difícilmente pueda entreeverse la voluntad de sustituir una obligación por otra.

A partir de todo lo anterior, se justifica la imperante necesidad de zanjar en la primera instancia el debate que plantea el apelante con ocasión de la existencia de un negocio primigenio y la condicionalidad o dependencia entre ambos convenios. En este caso, hay absoluta carencia del cumplimiento de la carga afirmativa y probatoria que le asistía al demandado y, a tono con el artículo 164 del CGP “*toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso*”, sin que el extremo pasivo aprovechara las oportunidades pertinentes para fundamentar y probar su defensa, luego, no es posible acoger la teoría que expone en la alzada.

En definitiva, encuentra la Sala que, el presupuesto axiológico de la acción consistente en el incumplimiento contractual del demandado por la falta de pago del precio de la venta contenido en la escritura pública No 4337 del 22 de noviembre de 2017 de la Notaría Sexta de Medellín, se encuentra satisfecho, dada la acreditación de tal supuesto fáctico que logra infirmar la declaración de pago contenida en tal instrumento, motivos por los cuales, se confirmará la decisión de primera instancia y se condenará en costas al recurrente (art. 365.3 CGP).

6. SÍNTESIS Y CONCLUSIÓN.

Se acreditó que las demandantes cumplieron con las obligaciones que les asistían en la venta de los derechos de cuota instrumentada en la escritura pública No 4337 del 22 de noviembre de 2017 de la Notaría Sexta de Medellín y, que el demandado incurrió en incumplimiento en el pago del precio allí vertido, desvirtuándose la declaración contenida en el instrumento público, sin que el extremo pasivo cumpliera con la carga afirmativa y probatoria para derruir la pretensión. En

consecuencia, se confirmará la decisión recurrida y se condenará en costas al apelante.

En mérito de lo expuesto, el TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley;

7. RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de primera instancia proferida el 3 de marzo de 2023, dentro del asunto de la referencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas en esta instancia al demandado, fijando la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente como agencias en derecho en esta instancia.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al juzgado de origen, una vez se encuentre ejecutoriada la presente sentencia.

NOTIFÍQUESE

SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

Magistrado

MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

Magistrado

(En ausencia justificada)

JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Magistrado

Firmado Por:

Sergio Raul Cardoso Gonzalez
Magistrado
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Jorge Martin Agudelo Ramirez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
Funcionario
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **7ae1bb17f58dba9b436936671a23e458f00b86baf5fa624193370a976851bce**

Documento generado en 24/10/2024 09:36:35 AM

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