

TEMA: RESOLUCIÓN DE CONTRATO - Cuando en la promesa se pacta el cumplimiento anticipado de prestaciones que son propias del contrato prometido, el incumplimiento de estas traduce incumplimiento de la promesa y da lugar a que el contratante cumplido opte por cualquiera de las posibilidades previstas por el artículo 1546 C.C. /

HECHOS: La señora (JTB) formuló demanda de resolución de promesa de contrato de compraventa por incumplimiento de las demandadas (IAT y MJAT), a quienes pide condenar en perjuicios (cláusula penal) con fundamento en hechos que así se compone: la demandante como promitente vendedora y las demandadas como promitentes compradoras, prometieron vender y comprar inmueble; se pactó cláusula penal por incumplimiento de las demandadas por valor igual al doble de las arras convenidas; el 8 de octubre de 2019, la demandante compareció a la Notaría Cuarta de Medellín, lo que no hicieron las demandadas, incumpliendo así las obligaciones; también pactaron que, de no cumplirse las obligaciones las demandadas, en un término de cinco días contados a partir de entonces, devolverían el inmueble, del cual ya detentaban la tenencia material, lo que aún no han cumplido; que en razón del incumplimiento, la demandante ha dejado de percibir los frutos civiles. Para el despacho de primera instancia quedó probado el incumplimiento de las demandadas, no solo no transfirieron el bien con que cubrirían parte del precio convenido, sino que tampoco fueron a la notaría a llevar el cheque, por lo que adujo que todas las razones que se expresaron no justifican su inasistencia y que queda demostrado el incumplimiento trascendental de las demandadas. El problema jurídico que debe resolver la Sala, ¿Es contratante incumplida la demandante por encontrarse vigentes para el 8 de octubre de 2019, las medidas cautelares que pesaban sobre el inmueble prometido en venta? o, ¿el levantamiento de tales medidas debía cumplirse para el 8 de diciembre de 2019, fecha convenida para solemnizar el contrato.?

TESIS: Conforme a la literalidad del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la promesa de celebrar un contrato obliga solo en tanto reúna los siguientes requisitos: 1 Que conste por escrito; 2 Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no satisfacer las exigencias del artículo 1502 C.C.; 3 Que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido; y, 4 “que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”. (...) Como bien lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia, busca que la promesa no sea fuente de disputas por no saberse a ciencia cierta a qué se obligaron los contratantes. “Pero ha señalado igualmente que el requisito de la determinación del contrato, no tiene el alcance de exigir la presencia en el convenio preparatorio de todos los elementos que debe contener una escritura pública si el contrato prometido ha de pasar por ella y sólo falte esa formalidad, pues ni una lectura literal del numeral 4° del artículo 89 de la ley 153 de 1887, permite concluir que únicamente ha de hacer falta el otorgamiento de la escritura y que todo lo demás incluido el texto de la minuta respectiva deba estar ya puntualizado desde el precontrato. (...) “Incluso la interpretación meramente literal del numeral 4° del artículo 89 antedicho conduce a entender que la norma enfatiza en la determinación del contrato prometido (“Que se determine de tal suerte el contrato”) y no en la determinación del contenido exacto y definitivo de la escritura pública o en general del texto que habrá de materializarlo, cualquiera que sea su forma de expresión, a la que tangencial e indirectamente alude el precepto cuando destaca que debe faltar tan solo el agotamiento de la formalidad legal (“que para perfeccionarlo solo falte ... las formalidades legales”). (...) “De suerte que pretender que estén presentes en la promesa todos los datos que apuntan a la absoluta especificación del bien raíz, incluso los supletorios como la matrícula inmobiliaria, o los complementarios como la referencia catastral de la finca y la indicación del título de adquisición del promitente vendedor, los cuales en la escritura pública sí que deben figurar, es ni más ni menos que trasladar al contrato de

compraventa los requisitos que el estatuto de notariado exige de las escrituras, sin que haya texto expreso que así lo imponga para el contrato preliminar y preparatorio, como lo es la promesa". (SC004-2015 R n.º 25843-31-03-001-2006-00256-01). (...) al señalar la ubicación y nomenclatura oficiales de la Unidad Inmobiliaria Cerrada de la cual hace parte el lote y casa prometidos en venta (cuyos linderos específicos fueron descritos), no es posible confundirlo con otro, pues dados los principios que rigen el aludido sistema, no existe en el Municipio de Sabaneta otra edificación con esas características de ubicación y nomenclatura. Para abundancia se señaló el número de matrícula inmobiliaria del bien objeto material de la promesa. De suerte que es por estas razones, no porque no sea necesario identificar el globo mayor del cual hace parte la unidad inmobiliaria prometida en venta, que para el caso se estima satisfecho el requisito exigido en su numeral 4º por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887. (...) Ninguna duda queda entonces, como bien lo entendió la funcionaria de primera instancia, que la obligación de la promitente vendedora de tener el inmueble libre de gravámenes, embargos y limitaciones al dominio habría encontrarse satisfecha para el momento de suscribir la escritura pública que solemnizare el contrato prometido. No antes, no para el 8 de octubre de 2019 como infundadamente lo afirma el apelante. Para esta fecha y conforme al Parágrafo Uno del literal a) de la Cláusula Cuarta, eran las promitentes compradoras quienes debían comparecer a la Notaría Cuarta del Círculo de Medellín a suscribir la respectiva escritura pública para transferir a la promitente vendedora el predio rural ubicado en el Municipio de Sopetrán y que se tomaba como parte del pago del precio, exhibiendo "los paz y salvos de catastro y valorización y el certificado de libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán libre de cualquier gravamen, embargo o limitación del dominio..." (...) No sobra recordar que aunque la obligación que naturalmente surge de un contrato de promesa de compraventa es DE HACER y pesa a cargo de ambos contratantes, pues ambos deben comparecer en la fecha y hora convenidas a suscribir la escritura pública que solemnice el contrato prometido, uno en calidad de vendedor y el otro en calidad de comprador, siendo las obligaciones de pagar el precio y entregar la cosa propias del contrato de compraventa y no del de promesa, no es menos cierto que pueden los contratantes en ejercicio de su autonomía pactar que se cumplan anticipadamente obligaciones propias del contrato prometido, caso en el cual ha de honrarse el convenio en los términos pactados, conforme al artículo 1602 del Código Civil. De ahí que la inobservancia de tales obligaciones, esto es, de la entrega anticipada del bien prometido en venta o del pago anticipado (total o parcialmente) del mismo, traducen incumplimiento contractual del contrato de promesa, que habilita al contratante cumplido las opciones previstas por el artículo 1546 C.C. (...) De suerte que habiendo cumplido la promitente vendedora su obligación de entregar materialmente el bien prometido en venta toda vez que las promitentes compradoras lo dieron por recibido a la fecha de celebración de la promesa, habida consideración de que para entonces ya lo detentaban por haber ingresado varios meses antes en calidad de arrendatarias, y no habiendo cumplido las últimas el pago (parcial) anticipado conforme al "orden prestacional" convenido, se abre paso la pretensión resolutoria, como lo concluyó la señora juez a-quo. (...)

MP: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

FECHA: 29/10/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

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

Medellín, veintinueve (29) de octubre de dos mil veinticuatro (2024)

| | |
|----------------------------|---|
| Proceso: | Verbal – Resolución de contrato |
| Radicado: | 05266310300120210036101 |
| Demandante: | Juanita Toro Blanco |
| Demandado: | Isabela Angulo Trujillo y/o |
| Providencia: | Sentencia nro. 191 |
| Tema: | Ley 153 de 1887, artículo 89: <i>“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes: (...) 4a. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado. (...)”</i> . — Alcances. Cuando en la promesa se pacta el cumplimiento anticipado de prestaciones que son propias del contrato prometido, el incumplimiento de estas traduce incumplimiento de la promesa y da lugar a que el contratante cumplido opte por cualquiera de las posibilidades previstas por el artículo 1546 C.C. |
| Decisión: | Confirma |
| Magistrada Ponente: | Piedad Cecilia Vélez Gaviria |

Procede la Sala Cuarta de decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante inicial contra la sentencia emitida en audiencia del pasado 24 de abril, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado, en el proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

Juanita Toro Blanco formuló demanda verbal de resolución de promesa de contrato de compraventa por incumplimiento de las demandadas Isabella Angulo Trujillo y Maria José Angulo Trujillo, a quienes pide además condenar en perjuicios (cláusula penal) con fundamento en hechos que así se compendian:

Que el 24 de septiembre de 2019, la demandante como promitente vendedora y las demandadas como promitentes compradoras, prometieron en su orden vender y comprar el inmueble distinguido con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-880524 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, especificado por sus linderos, que se corresponde con el Lote 15 y casa número 15, que hace parte de la URBANIZACIÓN CORTIJO DE SAN JOSÉ ETAPA II PROPIEDAD HORIZONTAL, Unidad Inmobiliaria Cerrada, ubicada en la calle 77 Sur, Nro. 34-140 de Sabaneta.

Que el precio estipulado fue la suma de \$800'000.000, pagaderos así: \$270'000.000 el 8 de octubre de 2019 a las 3 pm en la Notaría Cuarta del Círculo de Medellín, representados en un inmueble rural distinguido con la M.I. No.029-32552 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán; \$103'200.000 mediante cheque de gerencia que se entregaría en la misma fecha y hora; \$400'000.000 mediante cheque de gerencia el día 9 de diciembre de 2019 a las 3 pm en la Notaría Cuarta del Círculo de Medellín, fecha y hora en que además se suscribiría la escritura pública que solemnizaría la compraventa prometida. Además pactaron arras por valor de \$26'000.000, que la demandante declaró recibidas a la firma del contrato de promesa de compraventa.

Que se pactó cláusula penal por incumplimiento de las demandadas por valor igual al doble de las arras convenidas, es decir, \$52'000.000.

Que el 8 de octubre de 2019 a las 3 pm, la demandante compareció a la Notaría Cuarta de Medellín, lo que no hicieron las demandadas, incumpliendo así las obligaciones adquiridas.

Que también pactaron las contratantes que, de no cumplirse las obligaciones que habrían de satisfacer el 8 de octubre de 2019 a las 3 pm en la Notaría Cuarta de Medellín, las demandadas, en un término de cinco días contados a partir de entonces, devolverían el inmueble prometido en venta, del cual ya detentaban la tenencia material, lo que aún no han cumplido.

Que en razón del incumplimiento de las demandadas, la demandante ha dejado de percibir los frutos civiles (arrendamientos) del inmueble objeto del litigio, que a la fecha de la demanda ascienden a \$91'871.318, y los que se sigan causando hasta cuando el inmueble sea devuelto por las demandadas.

Notificadas las demandadas contestaron admitiendo algunos hechos, negando otros y diciendo no constarles algunos, para terminar oponiéndose a las pretensiones. Cuestionan el entendimiento que hace la demandante de la cláusula sexta del contrato, pues lo realmente pactado fue una multa de valor igual al entregado como arras, es decir, si el incumplimiento fuere de las promitentes compradoras estas perderían las arras; y si fuere por la promitente vendedora, esta devolvería el doble de lo recibido.

Aseveran que para el 8 de octubre de 2019 no se presentaron a la Notaría Cuarta del Círculo de Medellín porque en comunicación previa con la demandante decidieron aplazar la cita, pues los pagos que habrían de hacerse en aquella fecha no se podían realizar porque la demandante desde el comienzo obró de mala fe al obligarse a que entregaba el inmueble saneado de todo tipo de embargos, no obstante lo cual para aquella fecha el bien prometido en venta soportaba y sigue soportando diferentes embargos.

Afirman de otro lado que han manifestado a la demandante su deseo de devolverle el inmueble y resolver el contrato de “compraventa”, previa devolución de los capitales abonados a ella y su señor padre, por diferentes conceptos como abonos a capital, pagos de administración, arreglos y mejoras locativas de la copropiedad, pago de honorarios de abogados y créditos hechos a las facturas de servicios públicos.

Finalmente afirman que la escritura pública no se otorgó en la fecha convenida, 9 de diciembre de 2019 porque la demandante expresó verbalmente en varias ocasiones que si no se realizaba el negocio por \$1.200'000.000, ella no asistiría a firmar la escritura y también se negaría a recibir el dinero y lote pactados en el referido contrato de compraventa (sic).

Adicionalmente las demandadas formularon demanda de reconvención en contra de la inicial demandante, deprecando la resolución del contrato por incumplimiento de la promitente vendedora, quien debe ser condenada a devolverles los dineros abonados en razón del contrato, tanto a ella como a su señor padre José Toro Gómez, por diferentes conceptos como abonos al pago de la “compraventa”, pagos de administración, arreglos y mejoras locativas de la copropiedad, pago de honorarios de abogados y créditos hechos a las facturas de servicios públicos,

intereses y cláusula penal, por un total de \$285'600.000, amén de los perjuicios de daño emergente y lucro cesante sufridos por las reconvinentes en razón del incumplimiento de la demandada en reconvención, a justa tasación de peritos.

Frente a la demanda de reconvención se pronunció la reconvendida oponiéndose a las pretensiones, precisando que se obligó a entregar el inmueble libre de gravámenes, embargos y pleitos pendientes, al momento de transferir el dominio, al cual nunca se llegó por incumplimiento de las promitentes compradoras, ahora demandantes en reconvención.

Agregó que, si las reconvinentes celebraron un contrato de promesa de compraventa con el señor José Toro y éste les incumplió, deberán acudir a los mecanismos judiciales pertinentes para resolver su conflicto, pero aquí la discusión es el incumplimiento del contrato celebrado entre la demandante inicial y las demandadas. Terminó planteando a manera de excepciones las que denomina: *“Inexistencia de incumplimiento contractual en cabeza de Juanita Toro Blanco; Nemo auditur propriam turpitu dinem allegans; Falta de causa para pedir; Mala fe del demandante”* y la “genérica”.

LA SENTENCIA

Agotado el trámite pertinente, en audiencia celebrada el día 8 de abril del calendario que avanza, el juzgado profirió sentencia partiendo de plantearse como problema jurídico si quedaron probados los elementos axiológicos de la pretensión que, de no prosperar, se entraría a analizar lo que corresponde a la demanda de reconvención.

Se refirió luego a la resolución de contrato, aludiendo a los artículos 1602 y 1546 del Código Civil, que establece la condición resolutoria tácita como facultad a favor del contratante cumplido de pedir la resolución o el cumplimiento, más indemnización de perjuicios; la Corte ha dicho que se requiere el cumplimiento de sus compromisos por quien reclama. En ese orden, puede solicitarse solo por el contratante cumplido o que estuvo presto a hacerlo. De otra parte, se tiene decantado que se requiere 1) acreditar la existencia de un contrato bilateral; 2) que quien demande sea cumplido o que se allanó a cumplir; 3) que exista un incumplimiento culposo y significativo por parte del demandado.

Advirtió que tratándose como en este caso de un contrato de promesa de compraventa, hay que tener en cuenta que cumpla los requisitos previstos por el art. 89 de la Ley 153 de 1887, pues la falta de alguno de estos lleva a la nulidad absoluta del contrato.

Ya refiriéndose al caso concreto en cuanto a la demanda principal, expresó: el contrato es una promesa de compraventa suscrita el 24 de septiembre de 2019, donde la demandante prometió transferir a título de venta a las demandadas, el derecho de dominio y posesión de la casa 15, ubicada en la manzana H de la Urbanización Cortijo de San José, etapa 2, ubicada en la calle 77 Sur, Numero 34-140, Sabaneta, M.I. 001-880524 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

La promitente vendedora se obligó a transferir libre de hipotecas, embargos, y en general todo gravamen o limitación al dominio. A la firma de la promesa se adeudaban \$89'000.000 por concepto de cuotas de administración, de los cuales la promitente vendedora asumiría \$59'000.000 y las compradoras \$30'000.000 cancelados en dos cuotas, la primera el día 8 octubre de 2019 en la Notaría Cuarta de Medellín a las 3pm, y la segunda el 9 de diciembre de 2019 en la Notaría Cuarta de Medellín, al momento de firmar a escritura pública de transferencia del inmueble prometido en venta.

Desde la suscripción de la promesa, las promitentes compradoras dijeron contar con la tenencia del bien, porque habían ingresado al mismo en calidad de arrendatarias desde el 1 de febrero de 2019.

Se pactó la suma de \$800'000.000 como precio y \$30'000.000 adicionales como cuotas de administración, lo cual se pagaría en la siguiente forma: \$270'000.000 representados en un inmueble rural con M-I. 02932552 de la Oficina Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán; \$103'200.000 mediante cheque de gerencia, el mismo día en que se firmaría la escritura transfiriendo el inmueble de Sopetrán en favor de Juanita Toro; además del pago de la primera parte de las cuotas de administración asumidas; y \$ 400'000.000 el 9 de diciembre de 2019 a través de cheque de gerencia; y para completar el precio, \$26'800.000 en calidad de arras, suma esta que se entregó el 24 de septiembre de 2019, así como pagar el saldo de las cuotas de administración, \$15'000.000 el 9 de diciembre de 2019. Juanita Toro,

por su parte, se obligó a transferir el inmueble prometido, en la Notaría Carta de Medellín, el 9 de diciembre de 2019, 3 P.M.

El contrato es válido, y así lo reconocieron las partes en las diferentes etapas procesales, como un contrato válido. Esta promesa ha sido definida como un contrato preparatorio. Se requiere que la promesa conste por escrito, cumpliendo además los restantes requisitos señalados por la norma. El segundo requisito es que el contrato no sea de aquellos que la ley estima ineficaces por no reunir los requisitos de ley. El tercer requisito es que la promesa fije la época en que ha de otorgarse el contrato prometido, lo que aquí se satisfizo; el cuarto es que se determine de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, lo que aquí también se cumplió, el inmueble fue debidamente especificado. Advirtió en este punto que algunas salas de decisión del tribunal consideran que tratándose de bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal, también debe determinarse ese fundo mayor, so pena de ser ineficaz, pero como el criterio no es unánime, el juzgado se aparta del mismo, y estima que aquí es suficiente la determinación del apartamento o casa, se indicó su número de matrícula, de modo que con la determinación hecha en la cláusula dicha es suficiente para cumplir con el requisito legal, máxime cuando el reglamento de propiedad horizontal no depende de la voluntad de las partes. Por eso el despacho reitera que con la determinación de la cláusula 1ª es suficiente.

En cuanto al cumplimiento de las obligaciones se dijo que la promitente vendedora se obligó a transferir el bien, a entregarlo libre de hipotecas, embargos, demandas, etc., se obligó a comparecer a la Notaría Cuarta el 8 de octubre de 2019 para suscribir la escritura del bien que se le transferiría en parte de pago el precio; y volver a esa notaría el 9 de diciembre siguiente a suscribir la escritura de venta del bien prometido. Se ha dicho que éste último soportaba sendos embargos, uno de jurisdicción coactiva por el municipio, y uno por cuotas de administración de la copropiedad, y que fueron las demandadas quienes tuvieron que salir al pago de obligaciones con la copropiedad, se afirma que la demandante nunca canceló las obligaciones pendientes por cuotas de administración y por impuestos.

Para el despacho esas afirmaciones no son suficientes, como ya se dijo, Juanita Toro debía, para el 8 de octubre de 2019, comparecer a la notaría a recibir la escritura del inmueble ubicado en Sopetrán; las demandadas debían comparecer allí mismo, 8 de octubre 3 pm, a transferir dicho inmueble, pero además cancelar

\$103'200.000 en cheque de gerencia y \$15'000.000 por cuotas de administración. El despacho entiende que efectivamente el predio prometido en venta debía entregarse saneado pero esa obligación no era para el 8 de octubre sino para el 9 de diciembre cuando se otorgaría la escritura de venta del bien prometido. De ahí que no pueda afirmarse que como el 8 de octubre de 2019, sobre el inmueble prometido en venta recaían sendos embargos, es suficiente para tener a Juanita Toro como contratante incumplida. Por el contrario, verificada la prueba documental allegada con la demanda principal, demostrado queda el cumplimiento de la demandante de sus obligaciones, pues las demandadas aceptaron haber recibido el inmueble prometido en venta, para el 8 de octubre de 2019 ya estaban disfrutando del mismo. También en la página 29 archivo 2 cuaderno principal, obra la constancia de asistencia de Juanita Toro a la Notaría el 8 de octubre a las 3 pm, lo que no fue contrariado por la parte demandada. Para el despacho tampoco es exigible o dable exigirle a Juanita Toro que compareciera a la segunda cita, es decir el 9 de diciembre de 2019, pues ya la parte demandada había incumplido al no comparecer a la primera cita del 8 de octubre, es decir, no había pagado las primeras sumas que debía cancelar ni había transferido el inmueble ubicado en Sopetrán, que era parte del pago. Por todo esto se puede considerar que Juanita Toro es contratante cumplida. De esta forma el despacho considera verificado el segundo de los requisitos para la pretensión de resolución por incumplimiento. Tercer requisito, que exista un incumplimiento culposo y significativo de los demandados: nuevamente, se repite, las demandadas tenían la obligación de pagar el precio en la forma ya descrita que comprendía: el 8 de octubre de 2019 a las 3 pm en Notaría Cuarta, transferir un inmueble ubicado en Sopetrán, con el cual pagaban \$270'000.000, pero las demandadas no comparecieron, así lo aceptaron en sus interrogatorios; en la misma fecha tenían que pagar \$103'200.000, amén de \$15'000.000 de las cuotas de administración a que se obligaron. Sobre los motivos de inasistencia, dicen que ellas informaron telefónicamente al abogado de Juanita Toro y que él les dijo que no había problema que comparecieran dos días después. Se afirma que no podían comparecer a la notaría por cuanto, se dijo en su momento por parte de la demandada, que era un ilícito que el señor José Toro hubiera prometido un bien que no era suyo, pero esto se aclaró, quien firmó la promesa fue Juanita Toro, propietaria, y en este caso, por el contrario, se prometió en parte de pago un inmueble ubicado en Sopetrán, pero al decir de Isabela, el bien no estaba en cabeza de ellas, por lo que a la notaría debía comparecer también un tercero en cuya cabeza estaba el bien de Sopetrán. Lo cierto es que quienes sí aparecían como propietarios del inmueble ubicado en Sopetrán, no se encontraban en Medellín para

el 8 de octubre de 2019, situación esta que llevó a las demandadas a llamar al abogado, quien verbalmente aceptó, pero lo cierto del caso es que no se suscribió un otrosí, como lo exigía el contrato. Se dice que otra de las razones por las cuales no comparecieron a la notaría, lo dice María José, es que ella no tenía por qué ir, porque ese negocio lo estaban haciendo era su papá y su hermano, que ella firmó por confianza con ellos, pero que ella no tenía que ir por allá.

Así, para el despacho queda probado el incumplimiento de las demandadas, no solo no transfirieron el bien con que cubrirían parte del precio convenido, sino que tampoco fueron a la notaría a llevar el cheque de \$103'200.000 más \$15'000.000 de cuotas de administración.

Todas las razones que se expresan no justifican su inasistencia. Así queda demostrado el incumplimiento trascendental de las demandadas. Estos argumentos además le permiten al despacho desatender la excepción de contrato no cumplido planteada frente a la demanda principal.

Así, demostrados los elementos axiológicos de la pretensión, se habilita en favor de la demandante principal la pretensión resolutoria. Sobre restituciones mutuas, la resolución del contrato determina el regreso a la situación anterior al mismo (art. 1544 C.C.): deberá restituirse lo que se hubiera recibido bajo tal condición, por una ficción de la ley, se considera que el contrato no ha existido nunca. El vendedor tiene derecho a que se le restituya la cosa entregada y sus frutos, y el comprador a que se le restituya el pago que hizo, debidamente actualizado.

Las demandadas deberán restituir el inmueble objeto de la promesa, pues quedó probado que ya para la fecha de la promesa detentaban el bien toda vez que habían ingresado antes como arrendatarias. También deberán reconocer los frutos civiles que pudo producir el inmueble desde entonces. En sus interrogatorios ellas confesaron que habían pagado canon de arrendamiento hasta junio de 2019, pero se ordenará la restitución de frutos desde el 24 de septiembre de 2019 que fue cuando se celebró la promesa, o sea 54 meses hasta hoy, más los que se sigan causando mes a mes. Esta suma se definió en \$3'200.000 por juramento estimatorio, monto no objetado y, por el contrario, la demandada Isabela reconoció que esa suma fue lo que comenzaron a pagar por canon en febrero de 2019. Montos que además deben ser indexados recurriendo al IPC. Adicionalmente, sobre esta suma nominal se reconocerán intereses civiles durante ese mismo lapso.

En cuanto a la pretensión relativa a la cláusula penal, tras citar providencia de la Corte, estima la a-quo que hay lugar a ordenar el pago de lo pactado, que fue por un valor igual al entregado como arras, si el incumplimiento es de parte de la promitente compradora, quien entonces lo perderá, y si es por parte de la promitente vendedora, esta devolverá a las promitentes compradoras el doble de lo pactado como arras. Para el despacho es un hecho entonces que el monto de la cláusula penal es \$26'800.000 a cargo de las demandadas y en favor de la demandante, no \$52'000.000 como se pretende en la demanda, ello dista de lo pactado en la cláusula sexta de la promesa de compraventa.

En punto a las restituciones a cargo de la demandante, encontró la señora juez a-quo conforme a las pruebas recaudadas, la demandante solo recibió \$ 26'800.000 por concepto de arras, suma que no tendrá que devolver, por lo antes visto (cláusula sexta).

Por otra parte, además de las arras, se solicita por las demandadas reconvinentes la devolución de la suma de \$25'000.000 que, se afirma, fueron un abono. Pero de la lectura del documento obrante a folio 19 de la contestación de la principal demanda, a nombre del señor José Aníbal Toro, este documento tiene una fecha anterior al contrato de promesa de compraventa, el 8 de junio de 2019. De este abono nada se mencionó en el documento de 24 septiembre de 2019, además José Toro no es parte en el contrato de promesa de compraventa a que se refiere este proceso. Se dice que era un abono a la compra de la casa, pero no se identifica qué casa, qué negocio; tampoco es posible identificar las partes. Además, el documento está suscrito es por la propia interesada Isabel Angulo. Al respecto debe recordarse que a la parte no le está permitido fabricar su propia prueba.

En la demanda de reconvención que, si bien no es momento de analizarla y no se analizará por haber prosperado la demanda principal, en ella se solicita la devolución de un total de \$285'600.000, así: \$26'800.000 por arras y \$26'800.000 por incumplimiento, respecto de estas sumas de dinero no se ordenará su pago, pues esto es en favor de la parte cumplida y las demandadas no lo son; y \$25'000.000 de un abono que, como ya se dijo, no quedó probado. Faltaría por mirar sobre la devolución de \$70'000.000 cancelados como cuotas de administración adeudadas por Juanita Toro a la copropiedad, \$14'000.000 como pago de honorarios de la abogada que adelantaba el proceso de cobro coactivo en favor de

la copropiedad y \$123'000.000 de mejoras. Se tiene al respecto que los 70'000.000 fueron cancelados así: \$20'000.000 el 28 mayo 2021; \$10'000.000 el 10 de julio 2021; \$30'000.000 el 13 dic 2021 y \$10'000.000 el 30 junio 2021, respecto de estas sumas hay plena prueba de dichos pagos, la demandante no los desconoció, y deberán ser reconocidos por Juanita Toro por constituir una “*mejora necesaria*” requerida además para evitar el remate del inmueble como lo expresaron las demandadas en su declaración y no lo desconoció la demandante, quien dijo conocer que se adelantaba una demanda civil en su contra por cuotas de administración. De modo que se ordenará el pago de \$70'000.000 debidamente indexados y con intereses civiles desde la fecha en que se realizó cada uno de esos pagos.

Se solicitó además la suma de \$14'000.000 como pago de honorarios a la abogada que adelantaba dicho proceso en contra de Juanita Toro, pero lo cierto es que el despacho no advierte prueba documental que ascienda a dicha suma, se identifica es un pago por \$5'700.000, documento que se considera una “*mejora necesaria*” integrante para la defensa del bien por parte de las demandadas, pero solo por esa suma \$5'700.000, con la debida indexación e intereses legales. En lo que respecta a los demás gastos en que se dice haber incurrido y que se reclaman en la demanda de reconvención, el juzgado advierte que hay un documento por \$123'000.000 por reparaciones, de este documento se solicitó el desconocimiento del mismo, prueba que fue denegada por el despacho, sin embargo y pese a que no se ordenó, por no haberse solicitado la ratificación, tal situación no conlleva *per se* a la aceptación de la validez probatoria que la parte demandada pretende darle a tal documento. ¿Qué dice el documento? Está suscrito por una sociedad, por quien dice ser el representante legal de la sociedad o establecimiento de comercio denominado Reparajón. De conformidad con el art. 262 del C.G.P., siendo documento emanado de un tercero, el despacho podría apreciarlo sin necesidad de ratificar su contenido, salvo que la parte lo solicite, aquí no fue solicitada su ratificación, pero verificando lo que dice, se tiene que entre el 10 de junio de 2019 y el 15 de julio de 2019 se realizaron diferentes reparaciones del inmueble. ¿Qué puede concluir el despacho?, que el 10 de junio de 2019 Luis Eduardo Gutiérrez indicó que se realizarían reparaciones entre el 10 de junio y el 15 de julio de 2019 y ellas valdrían \$123'000.000, es decir, el documento fue firmado antes, del documento no puede extraerse que efectivamente se realizaron reparaciones locativas y que estas fueron efectivamente realizadas y pagadas. Ahora si aceptáramos que se trata de un error, habría que advertir que aún en esa fecha las demandadas no eran promitentes

compradoras, eran arrendatarias. Además, el documento no dice quién le pagó si es que se hizo. Por eso el despacho no encuentra acreditadas las mejoras por \$123'000.000 ni se ordenará su pago.

Hasta acá las sumas de dinero solicitadas por las demandadas, pero además en la contestación de la demanda se dice que se realizaron otros pagos que carecen completamente de prueba, se dice por ejemplo que se pagaron facturas por servicios públicos en las que se incluían unos créditos en favor del señor José Toro, lo mismo que unos arreglos a que se refieren en sus declaraciones de parte, pero ello quedó huérfano de prueba.

Por último y por ser contratantes incumplidas no procede en su favor ni indemnización de perjuicios ni cláusula penal, por el contrario, deberán restituir a la demandante los frutos civiles causados y tasados, indexados y con intereses civiles, suma que liquidada al día de hoy asciende a \$185'873.953 y \$960.327 por intereses civiles causados hasta la fecha. Por su parte la demandante deberá restituir a las demandadas \$70'000.000 que pagaron por cuotas de administración, así como los honorarios pagados en la suma de \$5'700.000. La primera de las sumas indexada asciende a \$89'433.925 y como intereses causados a la fecha la suma de \$10'840.433, respecto de los honorarios, la suma indexada es \$7'187.800 e intereses de \$789.488, para un total de capital \$96'621.725 más intereses de \$11'629.921, gran total: 108'251.647. Así el despacho hace la compensación, quedando un saldo a cargo de las demandadas por valor de \$77'712.633 en calidad de frutos civiles, excedente de frutos civiles. Igualmente pagarán los frutos civiles que se sigan causando hasta la restitución del inmueble incluidos los intereses de mora conforme al código civil, también la cláusula penal que asciende a la suma de \$26'800.000 y la correspondiente condena en costas, que se fijan en \$40'000.000.

Resolvió entonces:

- 1) Declarar el incumplimiento contractual de las demandadas.
- 2) Declarar resuelto el contrato.
- 3) Declarar no probadas las excepciones planteadas.
- 4) Condenar a las demandadas a restituir el inmueble prometido en venta; deberán cancelar la suma de \$77'712.633 correspondientes a los frutos civiles hasta el día de hoy; más los que se sigan causando hasta la restitución; la suma de \$26'800.000 por concepto de cláusula penal.

5) Costas, \$40'000.000.

RECURSO DE APELACIÓN

El dr. Andrés Felipe Rivera (apoderado de las demandadas) apeló, sin señalar allí los reparos concretos, lo cual pretendió hacer dentro de los tres (3) días siguientes mediante escrito que más que señalamiento de reparos concretos contra la sentencia parece un alegato de instancia, en el cual expresa que el debate probatorio mostró que la demandante reconvenida fue quien incumplió el contrato, pues nunca salió al saneamiento de la cosa como se estipuló en la cláusula tercera, y antes bien, como lo admitió en su declaración, tenía conocimiento de las reclamaciones por parte de la administración del conjunto residencial y estaba consciente del proceso de cobro adelantado, en el cual se habían practicado medidas cautelares que conducirían al remate del inmueble, sumas que pagaron en su totalidad las demandadas, como lo acreditan los recibos y paz y salvos emitidos por la administración del condominio, además de los honorarios cuyo paz y salvo firmó la abogada representante del conjunto, lo que muestra que sus representadas se allanaron a cumplir el contrato y que esta obligación y/o proceso ejecutivo nunca fue saneado por la demandante, incumpliendo de esa manera la cláusula tercera que la obligaba al saneamiento del proceso ejecutivo y de las medidas cautelares para detener el posible remate del inmueble. *“es por ello señores magistrados que insisto que fue la señora JUANITA TORO y no más que ella quien incumplió el contrato de promesa firmado con mis poderdantes desde el principio, siendo procedente entonces las excepciones propuestas y las pretensiones hechas dentro de la contestación de la demanda y la demanda de reconversión hechas por este togado”*.

Afirma que el referido incumplimiento de la demandante se evidencia incluso en el mismo certificado sobre su comparecencia a la Notaría Cuarta del Círculo de Medellín el 8 de octubre de 2019, pues no da cuenta el certificado que ella se haya acercado con el dinero o con la documentación que permitiera inferir que ya no existía proceso ejecutivo o medida cautelar sobre el inmueble objeto material de la promesa de compraventa. Y pide, para el evento de considerar que fueron sus representadas las incumplidas, se analice en “forma completa y de fondo” el incumplimiento que reseña de la demandante. Que la Corte se ha pronunciado respecto del incumplimiento contractual recíproco y simultáneo, concluyendo en la sentencia SC 1662-2019 que *“... en los contratos bilaterales, si ambos contratantes*

han incumplido, ninguno de los dos puede pedir perjuicios, ninguno de los dos puede exigir la cláusula penal y de ninguno de los dos se predicen las consecuencias específicas sobre algún riesgo sobreviniente”. Aplicación esta señor ad – quem, de encontrar ambas partes ante el plenario como contratantes incumplidas, y que esa no es más que la manera más salomónica de dirimir tan entramado conflicto, pues como ya se había manifestado, para este abogado la señora JUANITA TORO, no es más que una contratante incumplida de mala fe, que siempre busco su propio beneficio, a sabiendas que su inmueble se encontraba en curso de un proceso ejecutivo por cuotas adeudadas de administración, situación idéntica que ocurre hasta la actualidad con los impuestos a deber al estado y que la señora JUANITA TORO no sale a su saneamiento desde el 2014 hasta la actualidad”.

De otro lado afirma que sus representadas han realizado “arreglos locativos” desde su ingreso al inmueble en calidad de “poseedoras”, sin que los recibos aportados fueran tachados de falsos por la demandante y que yerra la juez al decir que las demandadas nunca supieron explicar de dónde venían los dineros con que se realizaron dichos arreglos, pues las demandadas afirmaron que era de ellas y de su padre; que tampoco es coherente la juez cuando dice que el recibo carece de validez por ser una mera cotización, cuando el certificado expedido por la empresa dice haberlos realizado, leyéndose claramente la fecha en que empezaron y terminaron los arreglos por parte de REPARAHOME, y que el hecho de que el documento no diga quién realizó el pago no impide tenerlo en cuenta, pues es un certificado por una obra que se realizó y no un recibo de pago, amen que se sobreentiende que fueron las demandadas quienes cancelaron dichos valores, pues para la fecha de los arreglos eran ellas las poseedoras de la casa.

Termina solicitando “sea valorado uno a uno el material documental y testimonial, aportado por este togado y que se encuentra dentro del proceso del radicado de marras con el fin de que prosperen las pretensiones y excepciones a favor de las demandadas”.

DEL TRÁMITE EN ESTA INSTANCIA

Por auto del pasado 19 de abril se admitió el recurso de apelación en el efecto suspensivo y se concedió el término de cinco días a partir de su ejecutoria para la sustentación, el mismo que transcurrió en silencio según constancia secretarial

fecha el 8 de mayo.

No obstante lo anterior y habida cuenta que la variación de criterio de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en punto a la necesidad de sustentar en segunda instancia so pena de deserción del recurso, data del pasado mes de julio, es decir, es posterior a la fecha en que este recurso fue admitido, procederá la sala a resolver (conforme al criterio jurisprudencial anterior y que fue variado el pasado mes de julio), considerando lo argumentado ante el a-quo, de lo cual medianamente puede extractarse, a manera de reparos concretos, que el recurrente está inconforme con la sentencia en tanto consideró como parte incumplida a sus poderdantes, a más de que no les reconoció los “arreglos locativos” por ellas sufragados.

Acotación preliminar sobre la exigencia de sustentar los reparos concretos formulados contra la sentencia y los límites del juzgador de segunda instancia.

Establece el artículo 322 del C.G.P en el segundo inciso de su numeral 3º, que cuando se apele una sentencia, debe el apelante al momento de interponer el recurso en audiencia o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización, o a la notificación de la proferida fuera de audiencia, precisar brevemente los reparos concretos *“sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior”*. Concordante con este, el artículo 328 ib. limita la competencia del superior al disponer que *“deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley”*. De suerte que reparo no sustentado no hace parte del tema de decisión en segunda instancia, como tampoco hacen parte de este reproches que apenas en esta última sean planteados, así se hubieren argumentado.

Por tal razón no se ocupará la sala del reparo relativo al no reconocimiento de lo calificado como “arreglos locativos” habida cuenta que el apelante no atacó todos los argumentos aducidos por la señora juez a-quo para decidir en tal sentido; específicamente nada dijo en punto a lo sostenido por la juzgadora en cuanto a que según el documento aportado, los mismos se habrían realizado entre el 10 de junio y el 15 de julio de 2019, fechas ambas anteriores a la celebración de la promesa de compraventa cuya resolución se declaró, dando cabida a las restituciones mutuas, es decir, no tenían para entonces la calidad de promitentes compradoras. Tal argumento -que resulta suficiente para soportar la conclusión al respecto- no fue

rebatido ni ante el a-quo al momento de señalar los reparos concretos, ni en la oportunidad prevista en esta instancia.

Conviene en este punto recordar lo que, en palabras de la Corte, consiste sustentar un recurso:

“4.4.1. Recurrir y sustentar por vía de apelación no significa hacer formulaciones genéricas o panorámicas¹, más bien supone:

1. Explicar clara y coherentemente las causas por las cuales debe corregirse una providencia. Es sustentar y manifestar las razones fácticas, probatorias y jurídicas de discrepancia con la decisión impugnada.

2. Demostrar los desaciertos de la decisión para examinarla, y por tanto, el apelante debe formular los cargos concretos, y cuestionar las razones de la decisión o de los segmentos específicos que deben enmendarse, porque aquello que no sea objeto del recurso, no puede ser materia de decisión, salvo las autorizaciones legales necesarias y forzosas (art. 357 del C. de P. C., y 328 del C. G. del P.).

3. Apelar no es ensayar argumentos disímiles o marginales que nada tengan que ver con lo decidido en la providencia impugnada.

4. Tampoco es repetir lo ya argumentado en una petición que ha sido resuelta de manera contraria, sin atacar los fundamentos de la decisión, ni es mucho menos, remitirse a lo expresado con antelación a la providencia que se decide.

5. Es hacer explícitos los argumentos de disentimiento y de confutación, denunciando las equivocaciones, porque son éstos, y no otros, los aspectos que delimitan la competencia y fijan el marco del examen y del pronunciamiento de la cuestión debatida.

Sobre el particular, la Corporación tiene dicho:

«(...) la exigencia legal de sustentar el recurso de apelación, reserva al recurrente la tarea de denunciar explícitamente los aspectos de la decisión de primera instancia que le resultan desfavorables e implica que el impugnante tiene la opción de descartar algunas aristas de la decisión, siempre y cuando tales restricciones se deriven nítidamente del contenido de la sustentación, caso en el cual, la competencia del juzgador de segunda instancia se encuentra anudada a los intereses expresados por quien intenta aniquilar el fallo. En el fondo de lo que se trata es de poner dique al poder del juez de segundo grado para que este no pueda irrumpir con su particular criterio para edificar una impugnación que el recurrente no hizo. En suma, hay un desvío de poder si el juez, ante el silencio y abandono del apelante sobre ciertas zonas del litigio, decide involucrar su propia visión para completar o adicionar la impugnación omitida por el recurrente, y hacerlo cuando las partes ya nada pueden hacer para oponerse. En este escenario, el no apelante se preguntaría válidamente si debió defenderse de los

¹ Corte Constitucional. Sentencias C-365 de 18 de agosto de 1994; C-165 de 17 de marzo de 1999, expediente D-2188.

argumentos de su antagonista, o si debe replicar a las razones que de su propio cuño abonó el juez, para completar los silencios del impugnador.
«(...)

«Frente a los medios de impugnación, el (...) principio dispositivo reserva a la parte afectada con una decisión judicial, la facultad de interponer el recurso, lo cual exige a la luz de la legislación vigente, como ya quedó reseñado, exponer los argumentos que soportan su inconformidad²; así, son ellas las encargadas de fijar el alcance de tales recursos, de manera que el acto de impugnación constituye una conducta procesal que traza al juzgador ad quem los contornos del malestar y su propia competencia, y a la contraparte los márgenes definidos sobre los cuales discurrirá el debate en segunda instancia».³

PROBLEMA JURÍDICO

Acorde con lo decidido y argumentado por la juzgadora de primer grado y los reproches formulados por el apelante, en los siguientes términos puede plantearse el problema jurídico que debe abordar la sala en esta ocasión:

¿Es contratante incumplida la demandante reconvenida por encontrarse vigentes para el 8 de octubre de 2019 -fecha convenida para pagar parte del precio- las medidas cautelares que pesaban sobre el inmueble prometido en venta, como lo estima el recurrente? O, como lo concluye la sentencia, ¿el levantamiento de tales medidas debía cumplirse para el 8 de diciembre de 2019, fecha convenida para solemnizar el contrato prometido?

A responder el interrogante planteado apuntan las siguientes

CONSIDERACIONES

1. Sobre la promesa de celebrar un contrato-Requisitos.

Conforme a la literalidad del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la promesa de celebrar un contrato obliga solo en tanto reúna los siguientes requisitos: 1- Que conste por escrito; 2-Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no satisfacer las exigencias del artículo 1502

² Inciso 2º del artículo 348 (reposición), parágrafo 1º del artículo 352 (apelación), inciso 2º del artículo 363 (súplica), numeral 3º del artículo 374 (casación), inciso 6º del artículo 378 (queja), numeral 4º del artículo 382 (revisión) - todas las normas citadas corresponden al Código de Procedimiento Civil-

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 8 de septiembre de 2009, radicación 11001-3103-035 2001-00585-01.

C.C.; 3-Que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido; y, 4- ***“que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”***.

Esa determinación del contrato prometido, al punto que para perfeccionarlo solo reste la tradición de la cosa o las formalidades legales –según su carácter real o solemne- apunta a que el documento que recoge aquel convenio transitorio no deje dudas sobre el contrato que se promete celebrar y sobre los elementos esenciales del mismo, pues solo así podrá decirse que para perfeccionarlo solo falta la tradición de la cosa o el otorgamiento de la solemnidad legal, según el caso.

Tal requisito, como bien lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia, busca que la promesa no sea fuente de disputas por no saberse a ciencia cierta a qué se obligaron los contratantes.

“Pero ha señalado igualmente que el requisito de la determinación del contrato, no tiene el alcance de exigir la presencia en el convenio preparatorio de todos los elementos que debe contener una escritura pública -si el contrato prometido ha de pasar por ella y sólo falte esa formalidad- pues ni una lectura literal del numeral 4° del artículo 89 de la ley 153 de 1887, permite concluir que únicamente ha de hacer falta el otorgamiento⁴ de la escritura y que todo lo demás –incluido el texto de la minuta respectiva- deba estar ya puntualizado desde el precontrato. Forzar de tal manera la exigencia, en la forma que precisamente plantea el argumento de la censura, acarrearía por lo demás, la injustificada proscripción de la promesa de venta de bienes futuros y determinables, que por ende no cuentan aún con matrícula inmobiliaria o referencia catastral, pero que pueden quedar desde el acto de la promesa cabalmente especificados, de forma que las partes sepan perfectamente y sólo con base en lo dicho en el precontrato de qué inmueble se trata.

(...)

“Incluso la interpretación meramente literal del numeral 4° del artículo 89 antedicho conduce a entender que la norma enfatiza en la determinación del contrato prometido (“Que se determine de tal suerte el contrato”) y no en la determinación del contenido exacto y definitivo de la escritura pública -o en general del texto que habrá de materializarlo, cualquiera que sea su forma de expresión-, a la que tangencial e indirectamente alude el precepto cuando destaca que debe faltar tan

⁴ O “asentimiento expreso que aquellos prestan al instrumento extendido”, como está definido en el artículo 14 del decreto 960 de 1970.

solo el agotamiento de la formalidad legal (“que para perfeccionarlo solo falte ... las formalidades legales”). Y a la misma conclusión se llega si se toma en cuenta la finalidad que el legislador ha tenido presente a la hora de reclamar la determinación del contrato, que es lograr su eficacia práctica y ejecutabilidad futura.

“De suerte que pretender que estén presentes en la promesa todos los datos que apuntan a la absoluta especificación del bien raíz, incluso los supletorios como la matrícula inmobiliaria, o los complementarios como la referencia catastral de la finca y la indicación del título de adquisición del promitente vendedor, los cuales en la escritura pública sí que deben figurar, es ni más ni menos que trasladar al contrato de compraventa los requisitos que el estatuto de notariado exige de las escrituras, sin que haya texto expreso que así lo imponga para el contrato preliminar y preparatorio, como lo es la promesa”. (SC004-2015 R n.º 25843-31-03-001-2006-00256-01).

En el caso que ahora se examina, manifestó la juzgadora a-quo que existían en el tribunal superior diferentes criterios en punto a si la exigencia del numeral 4º del art. 89 de la Ley 153 de 1887 se extiende a la necesidad de especificar el fundo mayor dentro del cual está comprendido el bien prometido en venta, cuando la promesa versa sobre un bien raíz que hace parte de una propiedad horizontal, y que por no ser unánime el criterio del tribunal, no está obligada a acogerlo, siendo para ella suficiente la determinación del apartamento o casa de que se trate, lo que en este caso se satisfizo en los términos descritos en la cláusula primera del respectivo documento.

En este punto conviene citar lo dicho por la Corte en la providencia atrás referenciada:

“Doctrina que ha venido reiterando en providencias posteriores (por ej. CSJ SC 2 ag 1985, G.J. CLXXX, pág. 226) en las que el énfasis del requerimiento acerca de la determinación del inmueble que ha de enajenarse en virtud del contrato prometido, se pone en el alindamiento y ubicación del inmueble como forma cabal de identificarlo, sin que ello signifique, agrega ahora la Corte, que no existan hoy por hoy otros medios que, quedando expresados en el texto mismo de la promesa, logren la misma finalidad <identificante>, con lo cual se cumple el propósito de que el bien raíz sobre que versará la compraventa no pueda ser confundido con otro, sin que exista razón para exigir la mención concurrente a todos ellos en la promesa,

junto con los que ha venido destacando como obligatorios la jurisprudencia de esta Sala”.

Ahora, casos habrá, en que el alindamiento y la ubicación sean los únicos elementos identificantes, piénsese por ejemplo en predios rurales no construidos. Pero dado el sistema oficial de nomenclatura urbana que hoy se utiliza en todas las grandes ciudades, no siempre la omisión de linderos impide saber cuál es el objeto que los suscriptores de una promesa de compraventa se obligaron a enajenar y a adquirir. Es que, como bien lo ha dicho la Corte, de eso se trata el requisito en comento (art. 89-4 Ley 153/87), la finalidad “*es lograr su eficacia práctica y ejecutabilidad futura*”, se trata de que el bien cuya enajenación se promete -cuando es ese el contrato prometido- no pueda ser confundido con otro.

Y es que precisamente el conjunto de caracteres alfa-numéricos, únicos por demás, utilizado por las autoridades competentes, para efectos del ordenamiento de los centros urbanos, permite identificar con precisión las vías y los inmuebles en ellas ubicados, de suerte que la nomenclatura de las edificaciones aunada a la de la vía en la cual se encuentran, individualizan ese edificio de modo que no habrá otro en la ciudad que tenga esa misma especificación.

En el caso que ahora nos ocupa, del siguiente tenor es la descripción del bien prometido en venta que se hace en la Cláusula Primera del contrato: “*LOTE Nro. QUINCE (15), con la Casa Nro. 15 situado en la manzana H de la URBANIZACIÓN CORTIJO DE SAN JOSÉ ETAPA II PROPIEDAD HORIZONTAL. Unidad Inmobiliaria Cerrada, ubicada en la Calle 77 Sur Nro. 34-140 de Sabaneta. Tiene un área aproximada de 225.00 metros cuadrados del lote y área construida aproximada de 350 metros cuadrados; su perímetro está comprendido dentro de los puntos 31,32,33,34 y 31 punto de partida, del plano Nro. 3. Está determinado por los siguientes linderos: Por el oriente, entre los puntos 32 y 33, en 15.00 metros, linda con el lote Nro. 20, por el Occidente, entre los puntos 31 y 34, en 15.00 metros linda con andén que lo separa de zona verde y eje de vía; por el Norte, entre los puntos 33 y 34, en 15.00 metros con el lote Nro. 16 y por el sur entre los puntos 31 y 32, en 15.00 metros, linda con el lote Nro. 14. Matrícula inmobiliaria No. 001-880524 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur”.*

Quedó claro entonces que se trata de un inmueble urbano – lote 15 con casa de habitación número 15-, situado en la manzana H de la URBANIZACIÓN CORTIJO

DE SAN JOSÉ ETAPA II PROPIEDAD HORIZONTAL, que es Unidad Inmobiliaria Cerrada, y está ubicada en la Calle 77 Sur Nro. 34-140 del Municipio de Sabaneta, concretamente sobre el eje vial que, conforme a la regulación urbanística oficial, se denomina “Calle 77 Sur”, y más exactamente ubicada a 140 metros de la vía que, conforme a esa misma regulación, se denomina “Carrera 34”, esto es lo que traduce la nomenclatura 34-140 asignada por la autoridad competente.

De modo que al señalar la ubicación y nomenclatura oficiales de la Unidad Inmobiliaria Cerrada de la cual hace parte el lote y casa prometidos en venta (cuyos linderos específicos fueron descritos), no es posible confundirlo con otro, pues dados los principios que rigen el aludido sistema, no existe en el Municipio de Sabaneta otra edificación con esas características de ubicación y nomenclatura. Para abundancia se señaló el número de matrícula inmobiliaria del bien objeto material de la promesa. De suerte que es por estas razones, no porque no sea necesario identificar el globo mayor del cual hace parte la unidad inmobiliaria prometida en venta, que para el caso se estima satisfecho el requisito exigido en su numeral 4º por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

2. Los “reproches” del apelante en punto a la conclusión de la señora juez a quo en cuanto sentencia el incumplimiento en cabeza de las promitentes compradoras.

Concluyó la juzgadora de primer grado que habiéndose convenido en el contrato de promesa de compraventa como obligación a cargo de la promitente vendedora Juanita Toro, transferir a las demandadas el inmueble libre de embargos, demandas, etc., la misma habría de cumplirse el día 9 de diciembre de 2019, fecha pactada para suscribir la respectiva escritura pública. Con anterioridad a ésta se establecieron obligaciones a cargo de las demandadas reconvinentes, como pagar parte del precio el día 8 de octubre de 2019 a las 3 P.M. en la Notaría Cuarta de Medellín, específicamente la suma de \$270'000.000 representados en un predio rural ubicado en el Municipio de Sopetrán; \$103'200.000 en cheque de gerencia y \$15'000.000 por cuotas de administración. Obligación incumplida por las demandadas quienes no comparecieron a efectuar ese abono al precio, representado, en parte, en la suscripción de la escritura pública en favor de la promitente vendedora para transferirle el mencionado predio rural. Destacó, en cambio, la presencia de esta última en la fecha y hora convenidas, como lo acredita la respectiva certificación notarial, lo que no fue contrariado por las demandadas,

quienes trataron de justificar su inasistencia manifestando haberse comunicado con el abogado de Juanita Toro, quien habría aceptado que ese pago se pospusiera. Sin embargo, se echa de menos la suscripción del otrosí que exige el contrato para cualquier modificación.

Para el apelante, en cambio, fue la demandante reconvenida quien incumplió sus obligaciones toda vez que no salió al saneamiento de la cosa como se lo imponía la cláusula tercera del convenio, muy a pesar de ser consciente, como lo admite en su interrogatorio, de la existencia del proceso ejecutivo en su contra, con medidas cautelares que conducirían al remate del bien. Tales sumas fueron cubiertas por sus representadas, lo que muestra su allanamiento a cumplir. En cambio, el incumplimiento de la demandante brota incluso del certificado notarial de su comparecencia el 8 de octubre de 2019, pues el mismo no da cuenta que haya comparecido con dinero o con documentos que permitieran inferir que ya el bien prometido no soportaba medida cautelar alguna.

Como puede advertirse, el apelante simplemente trata de sobreponer, a la de la señora juez, su visión sobre el particular; su planteamiento apenas sugiere un erróneo entendimiento por la juzgadora a-quo de la Cláusula Tercera del contrato de promesa de compraventa, la cual ostenta el siguiente tenor literal: *“La PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato, libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la ley. También se obliga LA PROMOTENTE VENDEDORA a entregar el paz y salvo de impuestos, tasas y cuotas de administración. A la firma de este documento se adeudan \$89'000.000 por cuotas de administración de los cuales la PROMITENTE VENDEDORA asume la suma de \$59.000.000 y las PROMITENTES COMPRADORAS asumen la suma de \$30'000.000,00”*.

En total coherencia con la anterior, se observa la Cláusula Séptima que a su letra expresa: *“Otorgamiento.- La escritura pública que deberá otorgarse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado en la cláusula primera de este contrato se otorgará en la Notaría Cuarta, del Círculo de Medellín el día 9 de Diciembre de 2.019 a las 3.00 pm, **para lo cual la PROMITENTE VENDEDORA deberá presentar los paz y salvos de catastro, valorización, administración y***

el certificado de libertad libre de gravámenes, embargos, o limitaciones al dominio”.

Ninguna duda queda entonces, como bien lo entendió la funcionaria de primera instancia, que la obligación de la promitente vendedora de tener el inmueble libre de gravámenes, embargos y limitaciones al dominio habría encontrarse satisfecha para el momento de suscribir la escritura pública que solemnizare el contrato prometido. No antes, no para el 8 de octubre de 2019 como infundadamente lo afirma el apelante. Para esta fecha y conforme al Parágrafo Uno del literal **a)** de la Cláusula Cuarta, eran las promitentes compradoras quienes debían comparecer a la Notaría Cuarta del Círculo de Medellín a suscribir la respectiva escritura pública para transferir a la promitente vendedora el predio rural ubicado en el Municipio de Sopetrán y que se tomaba como parte del pago del precio en la suma de \$270'000.000, exhibiendo *“los paz y salvos de catastro y valorización y el certificado de libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán libre de cualquier gravamen, embargo o limitación del dominio”*. Y si bien es obvio que también debía comparecer la promitente vendedora Juanita Toro a suscribir la escritura que le transferiría el reseñado inmueble rural sito en el Municipio de Sopetrán, como parte del pago del precio, probada quedó su comparecencia en la fecha y hora indicadas, sin que tuviere la certificación notarial que dar cuenta de que la compareciente portare alguna suma de dinero y/o paz y salvos que acreditasen que el bien que habría de transferírsele no soportaba gravámenes, embargos o limitaciones al dominio, como extrañamente lo sugiere abogado apelante, pues tales aspectos pesaban era sobre las promitentes compradoras demandadas quienes habrían de efectuar así parte del pago del precio.

No sobra recordar que aunque la obligación que naturalmente surge de un contrato de promesa de compraventa es DE HACER y pesa a cargo de ambos contratantes, pues ambos deben comparecer en la fecha y hora convenidas a suscribir la escritura pública que solemnice el contrato prometido, uno en calidad de vendedor y el otro en calidad de comprador, siendo las obligaciones de pagar el precio y entregar la cosa propias del contrato de compraventa y no del de promesa, no es menos cierto que pueden los contratantes en ejercicio de su autonomía pactar que se cumplan anticipadamente obligaciones propias del contrato prometido, caso en el cual ha de honrarse el convenio en los términos pactados, conforme al artículo 1602 del Código Civil. De ahí que la inobservancia de tales obligaciones, esto es, de la entrega

anticipada del bien prometido en venta o del pago anticipado (total o parcialmente) del mismo, traducen incumplimiento contractual del contrato de promesa, que habilita al contratante cumplido las opciones previstas por el artículo 1546 C.C. En este punto muy ilustrativo es el siguiente pasaje jurisprudencial:

“(…) esto es, que no basta un incumplimiento en cada uno de los extremos contractuales para propiciar una resolución, sino que se requiere que ese desconocimiento de las obligaciones sea recíproco y simultáneo, porque si contractualmente los interesados establecieron un orden prestacional, no hay manera de predicar un incumplimiento mutuo, ya que la infracción contractual del primero en el tiempo justifica la renuencia del segundo a cumplir, y permite que este último ejercite las acciones alternativas previstas en el artículo 1546 del Código Civil: ejecutar o resolver, con indemnización de perjuicios”. (SC3666-2021. Rad. Nro. 66001-31-03-003-2012-00061-01, 25 de agosto 2021).

De suerte que habiendo cumplido la promitente vendedora su obligación de entregar materialmente el bien prometido en venta toda vez que las promitentes compradoras lo dieron por recibido a la fecha de celebración de la promesa, habida consideración de que para entonces ya lo detentaban por haber ingresado varios meses antes en calidad de arrendatarias, y no habiendo cumplido las últimas el pago (parcial) anticipado conforme al “orden prestacional” convenido, se abre paso la pretensión resolutoria, como lo concluyó la señora juez a-quo.

Finalmente, y ante la reiterada jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en torno a las disposiciones procesales que establecen la carga de sustentar el recurso de apelación -que de suyo conlleva la necesidad de precisar los reparos concretos que se hacen a la providencia y argumentarlos rebatiendo con suficiencia los fundamentos expuestos por el juzgador- imposible resulta para la sala atender la insólita petición del apelante en el sentido de que “sea valorado uno a uno el material documental y testimonial, aportado por este togado y que se encuentra dentro del proceso del radicado de marras con el fin de que prosperen las pretensiones y excepciones a favor de las demandadas”.

Por lo expuesto y sin necesidad de más consideraciones, la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia de fecha

y procedencia indicadas. Sin imposición de costas en esta instancia por no aparecer causadas. Ejecutoriada esta decisión, devuélvase el expediente al lugar de origen.

NOTIFÍQUESE

**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA**

**BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA
MAGISTRADO**

**JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO**

Firmado Por:

Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Julian Valencia Castaño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Benjamin De Jesus Yepes Puerta
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **855650922801bdeb3e794c5382ddc7f43c44550beb1aac6d7e9645e20ec32548**

Documento generado en 29/10/2024 04:46:32 PM

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