

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA CIVIL-FAMILIA-LABORAL**

MAGISTRADO PONENTE: JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ

Valledupar, catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO:	VERBAL RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICACIÓN:	20178-31-53-001-2020-00059-01
DEMANDANTE:	FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRIGUEZ
DEMANDADO:	LILIBETH AMAYA FORERO
DECISIÓN:	CONFIRMA LA SENTENCIA APELADA

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Procede la Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, a resolver recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida el ocho (08) de octubre del dos mil veintiuno (2021) por el Juzgado Civil del Circuito de Chiriguaná.

I. ANTECEDENTES

El demandante FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRIGUEZ, a través de apoderado judicial interpuso demanda verbal en contra de LILIBETH AMAYA FORERO con el fin de que se decrete la resolución del contrato de compraventa del 50% del inmueble urbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 300-125141, y en consecuencia se le condene a la demandada, la devolución de la suma de \$100.000.000, más el pago de los perjuicios causados con el incumplimiento contractual, más lo convenido dentro de la cláusula octava del referido contrato. En ese mismo sentido que se declare que la señora AMAYA FORERO responsable del incumplimiento del plurimencionado convenio, así como la respectiva condena en cosas.

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICACIÓN: 20178-31-53-001-2020-00059-01
DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRIGUEZ
DEMANDADO: LILIBETH AMAYA FORERO

Que las pretensiones antes mencionadas se basan en el siguiente relato fáctico que se sintetiza:

Informó la parte demandante que la señora LILIBETH AMAYA FORERO, el día 14 de diciembre del 2016 prometió transferir al actor, a título de venta, el 50% del derecho de dominio, posesión y propiedad del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria 300-125141 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Que la demandada se ha negado a dar cumplimiento a lo establecido en la cláusula séptima del contrato, en la cual se estableció que la firma de las escrituras para protocolizar dicha compraventa sería la Notaría Única del círculo de San Alberto, el día 14 de marzo del 2017, a las 10 AM, cita donde concurrió el demandante FRANCISCO LEÓN RODRIGUEZ, más no la demandada, pese a tener recibida la suma de \$100.000.000, negándose a la firma acordada en las posteriores invitaciones a suscribir dichas escrituras.

Admitida la demanda se notificó efectivamente a la parte demandada, quien contestó la demanda, formulando las siguientes excepciones de mérito: i) mora de ambas partes en el cumplimiento del contrato de compraventa del 50% del bien inmueble; ii) cobro de lo no debido; iii) inexistencia de perjuicios en la modalidad de daño emergente, intereses dejados de percibir; iv) mala fe del demandante; v) falsedad material e ideológica; vi) tacha de falsedad.

i. Decisión Apelada

Procedió en la sentencia impugnada el *a quo* a declarar probada la excepción de mérito de “mora de ambas partes en el cumplimiento del contrato de compraventa del 50% del bien inmueble”, propuesta por la parte demandada.

Arribó el juez de instancia a esa determinación, toda vez que el promitente comprador, según la cláusula séptima del contrato, se comprometió a: “*SÉPTIMO: ELABORACIÓN Y GASTOS DE LA ESCRITURA PUBLICA: En la Notaria Única de San Alberto, a las 10:00 am. Los gastos por concepto de escrituración y registro se pagarán así: únicamente por el comprador.*”

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICACIÓN: 20178-31-53-001-2020-00059-01
DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRIGUEZ
DEMANDADO: LILIBETH AMAYA FORERO

Que en virtud de lo anterior, la carga de la suscripción de la escritura debe analizarse, pues se considera un aspecto cardinal, ya que acorde con el artículo 43 del Decreto 960 de 1970, se prohíbe al notario, extender las escrituras públicas, sin que previo se le hubiesen allegado los certificados y comprobantes fiscales exigidos por la ley para la prestación de los servicios notariales. Y es que así debe tenerse en cuenta según lo reiterado la jurisprudencia de la CSJ: *“(...) en tratándose de los deudores de la prestación de suscribir una escritura pública, se predicán de quien comparece a la Notaría acatando los requerimientos legales o convencionales necesarios para poder otorgar el instrumento prometido, esto es, que no le basta con querer suscribir el documento público, sino que debe estar en condiciones de poder hacerlo”*.

De allí el juez primario estableció que no existe certeza que el actor concurrió en la fecha, hora y lugar pactados para la celebración del contrato, pues la constancia de comparecencia aportada a la demanda con la que se pretende acreditar el cumplimiento de la obligación, carece de veracidad debido a que fue suscrita por la señora DIANA MARCELA VALENCIA CARVAJAL, quien no se encontraba facultada para el día 14 marzo de 2017, para emitir este tipo de documento, pues como lo demuestra la prueba documental solicitada de oficio, el Alcalde Municipal de San Alberto, certificó que para la fecha de suscripción de la escritura prometida fungía como Notaria la señora LILIANA ORTIZ MARTÍNEZ, es decir que la constancia aportada por el demandante falta a la verdad.

Que además, la sola comparecencia de la parte demandante al lugar señalado para suscribir la escritura tampoco da lugar a acreditar su cumplimiento, en atención a que sobre el actor recaía la obligación de cancelar en su totalidad los gastos de escrituración y registro, situación que no demostró haber cumplido, sumado a que no radicó ninguna solicitud de suscripción de escritura pública ante la Notaria Única de San Alberto, tal como fue ratificado en la declaración de la señora LILIANA ORTIZ MARTÍNEZ, quien fungía como Notaria Única de ese municipio, para el día 14 marzo de 2017.

Consideró el *a quo* que el actor debía allanarse a cumplir lo que les correspondía y radicar toda la documentación necesaria para cumplir con su obligación, ya que es un requisito sin el cual estaban en imposibilidad

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICACIÓN: 20178-31-53-001-2020-00059-01
DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRIGUEZ
DEMANDADO: LILIBETH AMAYA FORERO

de otorgar la escritura pública, obligación que surge de la promesa de compraventa de inmuebles.

Explica el juez de instancia que, según lo dispuesto por la jurisprudencia y la doctrina, no basta la acreditación del hecho escueto del incumplimiento, sino que se precisa identificar hechos adicionales, para darle al incumplimiento la aptitud de desencadenar la resolución. Tales hechos deben determinar que la obligación incumplida es de tal entidad que cercena el interés económico que las partes buscaron satisfacer con el contrato. Que así también debe demostrarse que las obligaciones que se denuncian como incumplidas son esenciales.

Por lo anterior se concluye que el actor incumplió esta carga en la forma y tiempo debidos como prescribe los requisitos axiológicos de la promesa, le faltó allanarse a su cumplimiento siendo suficiente, según lo analizado, para dar al traste con la petición de resolución, deprecada en la demanda, razón por la que saldría avante la excepción de mora de ambas partes en el cumplimiento del contrato.

ii. Recurso de Apelación

Inconforme con la decisión adoptada, el vocero judicial de la parte demandante interpuso recurso de apelación estableciendo que no existe el incumplimiento del actor, que el juez quiso predicar con el fin de denegar las pretensiones de la demanda.

Explicó que, en primer lugar, ante el artículo 43 del decreto 960 de 1970 utilizado como soporte legal para la demostración de incumplimiento del demandante aduciendo la prohibición “*a los notarios de extender instrumentos sin que previamente se hallan presentado certificados y comprobante fiscales exigidos por la ley para prestación del servicio notarial*”, luego entonces pregunta ¿qué comprobantes fiscales, qué paz y salvo debía llevar el señor FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRÍGUEZ si no se estaba en acto de escrituración? y todo gracias a que la vendedora LILIBETH AMAYA FORERO no se presentó. Que, sobre esto último, es la vendedora la que tiene la obligación de presentar estos documentos pues contractualmente “*Los gastos de escrituración y registro*” son los que se pactaron en el numeral Séptimo del contrato de

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICACIÓN: 20178-31-53-001-2020-00059-01
DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRÍGUEZ
DEMANDADO: LILIBETH AMAYA FORERO

compraventa a cargo del comprador, pero como reitera no hubo escrituración, y mucho menos registro, por lo tanto, nada había que pagar, dado que no es dado cancelar lo que no se ha causado y todo debido a que la vendedora brilló por su ausencia.

Que por otra parte, el artículo 44 del decreto 960 de 1970 indica que *“los comprobantes fiscales se agregarán a las escrituras a que correspondan en forma original o en fotocopia autenticada por el notario siempre que el original de donde provenga se halle protocolizado y se indique en ella la escritura con la cual lo está”*, de allí, reitera ¿si no hay escritura a qué se agrega?

Que frente a la manifestación del juez de que *“no le está dado al demandante pedir el cumplimiento de una obligación contractual si por su parte no ha cumplido con las suyas”* se pregunta entonces ¿qué fue lo que no cumplió FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRÍGUEZ? cuando a su forma de ver está plenamente demostrado que éste se presentó al despacho notarial el día 14 de Marzo del 2017 a las 10 am, para luego, casi dos horas más tarde increpar a una funcionaria de la Notaria para que le extiende certificación de su asistencia lo que efectivamente realizó la señora DIANA MARCELA VALENCIA CARVAJAL quien en declaración rendida expresa la comparecencia al despacho notarial del demandante, señaló que éste hizo presencia entre las 10 am y pasadas las 11:30 am con contrato y cédula en mano, siendo la vendedora la que no se hizo presente, tal como fue demostrado que premeditadamente la señora LILIBETH AMAYA contrariando con lo pactado en el contrato de compraventa.

Reprocha los argumentos de la sentencia de primera instancia, al hacer mención del art. 1609 del Código Civil denotando que hubo incumplimiento de parte del demandante, lo cual no es cierto pues hasta la misma Notaria Dra. LILIANA ORTIZ MARTÍNEZ al ser interrogada, expresó, que al salir de su despacho el día 14 de marzo del 2017 a las 10 am observó que en la recepción de la Notaria estaba el señor FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRÍGUEZ y que al regresar, al filo de las 12 del mediodía, ya el mencionado no estaba.

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICACIÓN: 20178-31-53-001-2020-00059-01
DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRIGUEZ
DEMANDADO: LILIBETH AMAYA FORERO

Alega que por todos los medios se ha tratado por parte del Dr. ALBERTO ENRIQUE ARIZA VILLA de demostrar el incumplimiento de ambas partes, llegando al extremo de manifestar que: “*la Dra. LILIANA ORTIZ MARTÍNEZ atendiendo la pregunta del Juez dice la citada que: FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRÍGUEZ y LILIBETH AMAYA FORERO no radicaron en la Notaria Única de San Alberto*”, y es cierto, ¿cómo iban a radicar documentos si la última en ser nombrada brilló por su ausencia en la Notaria de San Alberto?

Aduce que la mayoría de las pruebas parten de la imaginación del Juez que profiere la sentencia, pues como se explica que la Notaria LILIANA ORTIZ MARTÍNEZ asevere que no se radican documentos en la Notaría cuando ni la demandada, ni ella misma como notaria se encontraban en el dicho despacho, sin embargo, se ha tratado, y así se esbozó erróneamente en la sentencia, el incumplimiento de FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRÍGUEZ, solo por no llevar documentos que debía aportar la vendedora.

Que en el caso que nos atañe no está en discusión si la señora LILIANA ORTIZ MARTÍNEZ fungía como Notaria para la fecha de presentación del comprador y vendedora para la suscripción de escritura o si MARCELA VALENCIA CARVAJAL firmó la certificación de comparecencia de mi poderdante a la Notaría con cedula y contrato de compraventa en mano, pues lo que aquí se quiere demostrar es que LEÓN RODRÍGUEZ asistió a la Notaría el día y a la hora señalada con los documentos propios del comprador y que quien incumplió con lo pactado es LILIBETH AMAYA FORERO y de esto hay más de una prueba en el expediente, donde se destaca que la demandada conocía que el 14 de marzo debía asistir a la cita de suscripción de la escritura y de manera deliberada no asistió, ya que según su decir, la pretensión que tenía era vender el inmueble para darle la plata a FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRÍGUEZ.

Que no invalida la asistencia a la Notaría por parte del comprador el día 14 de marzo de 2017, el hecho de que la certificación otorgada provenga de una funcionaria de la notaria con un rango distinto al de notaria encargada.

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICACIÓN: 20178-31-53-001-2020-00059-01
DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRIGUEZ
DEMANDADO: LILIBETH AMAYA FORERO

Tampoco es de ley mirar como incumplimiento el hecho de que el comprador que, entre otras presenta contrato de compraventa y cédula más no acredite el pago total de los gastos de escrituración y registro, por la potísima razón de que no hay proceso de escrituración y menos registro por lo tanto no se causan gastos notariales ni de registro, y además el pago de impuestos, certificado de tradición y libertad, paz y salvo de impuesto predial y valorización, pues estos están reservados al vendedor; y por último, no se radican documentos en razón a que el señor FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRÍGUEZ no es advertido por parte de funcionarios de la Notaria de San Alberto de tal protocolo y mal puede exigirse al ciudadano del común, conocer de tales requisitos o protocolos, menos teniendo en cuenta que dado el incumplimiento de la vendedora, tendría incompleta su documentación.

iii. Sustentación y traslado del recurso

En sujeción a lo normado en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, a la parte apelante le fueron permitidos cinco (5) días para sustentar su causa a través de auto publicado en legal forma, en la forma expuesta en punto anterior.

Vencido el término de traslado que le fue concedido para sustentar el recurso, la parte recurrente no allegó pronunciamiento alguno. Sin embargo, teniendo en cuenta el criterio impuesto por la Corte Suprema de Justicia en proveídos como el STC9226-2022, esta Colegiatura procederá a estudiar su alzada con los argumentos que se esgrimieron en debida forma ante el *a quo*

II. CONSIDERACIONES DE LA SALA

En vista que en el presente proceso se reúnen los requisitos procesales y sustanciales para proferir decisión de mérito y que no existen irregularidades que invaliden lo actuado, se procederá a resolver de fondo la apelación recibida.

Dilucida la Sala que el problema jurídico en esta instancia se centra en determinar si fue acertada la decisión del *a quo* al declarar probada la excepción de mérito denominada “*mora de ambas partes en el cumplimiento del contrato de compraventa*”, o, si por el contrario, de acuerdo a los

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICACIÓN: 20178-31-53-001-2020-00059-01
DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRIGUEZ
DEMANDADO: LILIBETH AMAYA FORERO

argumentos desplegados por el apelante, no existe incumplimiento del comprador, aquí demandante, respecto de sus obligaciones contractuales, y si en tal sentido, conforme a lo demostrado dentro del proceso, resultarían avantes sus pretensiones.

Partiendo de la fijación del litigio que en esta oportunidad se desata, encuentra esta Sala en que el recurso de apelación interpuesto no tiene vocación de prosperidad, toda vez que contrario a lo expuesto por el recurrente a través de sus reparos, no se observa que el actor haya cumplido con las obligaciones contractuales que lo habilitarían para ejercer la acción dirigida hacia las pretensiones incoadas, tal como se explicará en los siguientes párrafos.

En ese sentido, es pertinente citar la jurisprudencia que fue igualmente estudiada dentro de la providencia objeto de reproche en este caso, frente a la procedencia de la resolución de los contratos con ocasión del incumplimiento del mismo. Así, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC4420-2014¹, con ponencia del Magistrado Luis Armando Tolosa Villabona, ha descrito lo siguiente:

“En el derecho colombiano, todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes (art. 1602 del C.C.), y como secuela, éstas deben ceñir su conducta negocial al mismo, so pena de las consecuencias y efectos legales previstos por ley (art. 1546 ejúsdem). Ello da lugar para que el contratante cumplido frente a quien incumple, procure el ejercicio de un derecho alternativo, con el fin de restablecer el equilibrio contractual, exigiendo coactivamente, mediante dos acciones que pueden coexistir subsidiariamente, el cumplimiento o la resolución del contrato, en ambos casos, con la indemnización de perjuicios.

*En esta dirección la doctrina enfatiza: “(...) dos derechos otorgan el artículo 1546 en el caso a que se refiere: o que se resuelva el contrato o que se cumpla (...). Pero para ejercer uno de ellos, es necesario que quien lo ejerza tenga presente que según el artículo 1609 ‘en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos’. De modo que si al que hace uso de la acción resolutoria, se le prueba que ha faltado a sus obligaciones, ésta no puede decretarse”. Infiérase, este derecho **únicamente** puede ser ejercido en forma típica y peculiar por quien ha cumplido sus*

¹ Radicación No 0500131030122006-00138-01. Bogotá, D.C., ocho (8) de abril de dos mil catorce (2014).

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICACIÓN: 20178-31-53-001-2020-00059-01
DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRIGUEZ
DEMANDADO: LILIBETH AMAYA FORERO

obligaciones o se allanó a cumplirlas y como prerrogativa a su arbitrio, siguiendo el programa contractual estipulado en el tiempo y en la forma convenida.

El Código de Napoleón en el art. 1184 dispuso: “La condición resolutoria está sobreentendida siempre en los contratos sinalagmáticos, para el caso en que una de las partes no satisfaga su obligación. En este caso, el contrato no se resuelve de pleno derecho. La parte a la cual no se haya cumplido la obligación, puede elegir entre compeler a la otra al incumplimiento de la convención, cuando ello sea posible, o demandar su resolución, con abono de daños y perjuicios”. El C.C. Alemán, BGB., en la regla 325 preceptuó: “Si la prestación que incumbe a una parte, derivada de un contrato bilateral, se hace imposible a consecuencia de una circunstancia de la que ha de responder, la otra parte puede exigir indemnización de daños a causa de no cumplimiento o desistir el contrato (...)”. En el derecho español, la letra del precepto 1124 enseña: “La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible (...)”. El C. C. italiano de 1865, en su art. 1165, igualmente abordó la resolución por incumplimiento, entendiéndola como condición resolutoria.

(...)

El precepto 1546 del derecho nacional, así como todo el conjunto de disposiciones señaladas en el marco del derecho comparado, constituyen la expresión contemporánea de la añeja cláusula romana conocida como Lex commissoria, que se añadía expresamente al contenido de un contrato, según la cual el vendedor que había cumplido con sus obligaciones, si la otra parte no ejecutaba lo debido, emergía a su favor el derecho de resolución con la restitución de lo dado .

De consiguiente, siendo tres los presupuestos que integran la acción resolutoria objeto de la cuestión: a) Que el contrato sea válido, b) Que el contratante que proponga la acción haya cumplido o se haya allanado a cumplir lo pactado a cargo suyo; y c) Que el contratante demandado haya incumplido lo pactado a su cargo; barrúntase sin dilación alguna, que el precepto 1546 del C.C. protege al contratante que ha honrado sus obligaciones, no a quien haya incurrido en incumplimiento, así obedezca a la imputabilidad o infracción del otro contratante; de modo que ambas partes quedan despojadas de la acción resolutoria cuando las dos han incumplido por virtud de la mora recíproca.

Si quien demanda o reconviene la resolución contractual, ha sido incumplido, a tono con la doctrina mayoritaria fulge indiscutido, no satisface el segundo

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICACIÓN: 20178-31-53-001-2020-00059-01
DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRIGUEZ
DEMANDADO: LILIBETH AMAYA FORERO

presupuesto anunciado; y por lo tanto, la faena dará al traste, porque la acción se edifica como privilegio intrínseco del contratante cumplido, en contra de quien contravino el acuerdo, a voces de nuestro art. 1546: "(...) en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado"; pero jamás legitima, en el caso de quebrantarse el contrato por ambos. Ese derecho es enérgico, cuando uno no cumplió lo pactado, y el otro sí cumplió o se allanó a sus obligaciones. Carece entonces, del privilegio de pedir la resolución del contrato bilateral el contratante incumplido." (Subrayado y negrilla por fuera del texto original)

Colofón de lo explicado, se observa entonces que el actor quien pretende la resolución de un contrato que imputa como incumplido por la otra parte, debe acreditar haber honrado cabalmente a su palabra allanándose a su propio cumplimiento de las obligaciones contractuales contraídas.

Pues bien, se centra, tanto la demanda, como los reparos realizados en contra de la sentencia de primera instancia, en la cláusula séptima del contrato de compraventa, génesis del litigio que se desata. En la misma, se establecen las condiciones para la elaboración y gastos de la Escritura Pública a través de la cual habría de protocolizar la promesa de compraventa pactada entre el señor FRANCISCO LEÓN y la señora LILIBETH AMAYA. Dentro del mismo, se fijó como fecha y hora el día 14 de marzo del 2017 a las 10:00 A.M. en la Notaría Única de San Alberto- Cesar, con el fin de concretarse el acto antes mencionado. No debe obviarse luego entonces la parte final de dicha cláusula que estipula que los gastos de escrituración y registro están a cargo exclusivamente del comprador.

Ahora, en primer lugar, resalta esta Sala, que es obvio, que dicho punto representa no solo la carga a la vendedora, aquí demandada de asistir en dicha data para la elaboración y firma de la Escritura Pública pertinente, sino también constituye al demandante, en su calidad de comprador la obligación de acudir a dicha sede para tales efectos. De allí, contrario a lo que afirma y sostiene el apoderado del demandante, no se observa como probado plenamente que el señor FRANCISCO LEÓN RODRIGUEZ haya cumplido con dicha obligación en tal sentido, toda vez que su mera presencia en la Notaría no garantiza que estuviera allí con el fin de protocolizar el contrato de compraventa realizado.

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICACIÓN: 20178-31-53-001-2020-00059-01
DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRIGUEZ
DEMANDADO: LILIBETH AMAYA FORERO

De esto último deben hacerse las siguientes precisiones: si bien la presencia de ambas partes, en dicha sede notarial estaba programada para el día 14 de marzo del 2017 a las 10 de la mañana, no basta luego entonces solo la presencia física de las mismas, sino que deben desplegarse las actuaciones encaminadas a la celebración de lo que fue convenido en el contrato. De allí, podría tenerse como probado dentro del proceso, que en efecto el señor LEÓN RODRIGUEZ se hizo presente en la Notaría en dicha fecha tal como fue corroborado por las testigos MACIEL VALENCIA, e inclusive por LILIANA ORTIZ, quien afirmó haberlo visto en dichas instalaciones para ese día, pero de ello es muy diferente, y no podría afirmarse a que se tenga plena constancia dentro del proceso que su presencia fue con el fin de elaborar y firmar la plurimencionada Escritura Pública de compraventa. Está más que demostrado dentro del proceso, que la constancia suscrita por quien entonces se llamaba DIANA MARCELA VALENCIA CARVAJAL, ahora MACIEL VALENCIA CARVAJAL se emitió de manera irregular, figurando dentro de la misma con una calidad de Notaria Encargada con la cual no contaba para dicha fecha en específico. Por otro lado, y tal como fue explicado y reiterado por LILIANA ORTIZ, Notaria Única de San Alberto, dicho documento es contrario al conducto regular establecido dentro de dicha institución, puesto que dichas constancias (que solo pueden ser firmadas por quien funge como Notario), solo son expedidas de existir radicación de documentos para Escritura Pública, situación que no fue cumplida para este caso, ya que insistió la funcionaria pública interrogada, que el señor FRANCISCO LEÓN nunca presentó en dicha fecha, ni en ninguna otra, solicitud en tal sentido.

Por otro lado, llama la atención de esta Sala, que ante la pregunta que en su momento realizó el apoderado demandante a la notaria LILIANA ORTIZ, de si era posible que dicha documentación para la escritura fuese radicada por una sola de las partes del contrato, la funcionaria estableció que efectivamente no solo era posible, sino que era lo recomendable con el fin de no congestionar el aforo de dicha sede, razón por la que no habría impedimento alguno para que el señor FRANCISCO LEÓN mostrase su cumplimiento de la cláusula séptima de la promesa de compraventa, con la radicación de la solicitud de escritura, frente a la inasistencia de la señora LILIBETH AMAYA.

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICACIÓN: 20178-31-53-001-2020-00059-01
DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRIGUEZ
DEMANDADO: LILIBETH AMAYA FORERO

También es poderosamente llamativo para este cuerpo colegiado, que la testigo ORTIZ haya explicado que ante la asistencia de una de las partes y la inasistencia de la otra, en el evento de no existir radicación alguna de documentación, era lo procedente que se realizara una declaración extra juicio a cargo del asistente, en este caso el demandante, donde estableciera su presencia en dicha sede notarial para la fecha acordada con el fin de la elaboración y suscripción de la Escritura y dando fe de la ausencia de quien debía presentarse, situación que tampoco se hizo, pretendiendo demostrar el cumplimiento de dicha cita a través de una certificación, que tal como se repite, es irregular y completamente ilegítima, otorgada por quien no tenía facultad alguna para ello, vulnerando además el trámite pertinente a pesar de tratarse de una empleada de la notaría, quien conocía perfectamente la vía procedente.

En ese mismo sentido, no son de recibo para esta Sala los argumentos establecidos por el recurrente dentro de sus reparos, cuando alegó que no invalida la asistencia a la notaria por parte del comprador el día 14 de marzo del 2017 para firma de la Escritura, el hecho de que la certificación otorgada provenga de una funcionaria de la notaría y con un rango distinto al de notaria encargada; pues es claro que sí impacta a la decisión de fondo que habría de tomarse, cuando de dicho documento se asentó la carga de demostrar la asistencia del demandante ante dicho recinto notarial en cumplimiento de sus obligaciones contractuales, medio suasorio que se vio plenamente desvirtuado ante el hecho de haber sido expedido por quien no tenía ninguna facultad para ello, y violando el curso procedente para la causa que pretende probar.

De esta manera, si bien se está ante un incumplimiento de lo pactado en la cláusula séptima del contrato por la demandada, no puede establecerse en este punto que el demandante sí haya cumplido con lo propio, cuando se desconoce si su presencia en la Notaría Única de San Alberto, el día 14 de marzo del 2017, se debió al fin de materializar lo acordado en la promesa de compraventa, puesto que no radicó documento alguno, ni solicitud en tal sentido, no presentó como prueba declaración extra juicio emitida por dicha entidad que diera plena validez de su asistencia en la estipulada fecha ante dicha oficina con ese propósito, ni

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICACIÓN: 20178-31-53-001-2020-00059-01
DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRIGUEZ
DEMANDADO: LILIBETH AMAYA FORERO

tampoco una certificación o constancia válida y legal que diera cuenta de lo anterior.

Aunado a lo anterior, y partiendo de lo estipulado en la misma cláusula séptima del contrato genitor de este proceso, tal como o expuso el *a quo*, no cumplió tampoco el demandante, en su calidad de promitente comprador, con la carga de pagar los gastos de escrituración y registro, entre los cuales se incluyen particularmente los comprobantes fiscales de los cuales trata el artículo 43 del Decreto 0960 de 1970, los que deben ser presentados al momento de solicitar el servicio notarial, petición que tal como fue precisado por la misma señora notaria de San Alberto al rendir su declaración, podía ser realizada perfectamente por el señor LEÓN RODRIGUEZ, sin necesidad de la asistencia de la señora AMAYA FORERO, carga que como bien se explicó en párrafos precedentes, tampoco fue cumplida.

Bajo esta óptica, encuentra esta Colegiatura, que no puede predicarse por el actor que haya cumplido con su parte del contrato del cual pretende su resolución, toda vez no se observa que haya realizado el trámite y pago en lo correspondiente a los comprobantes fiscales, así como tampoco consta que haya asistido a la cita para la elaboración y suscripción de la Escritura Pública correspondiente a través de los medios pertinentes para tal fin.

Corolario de expuesto, no logran derribar los reparos efectuados por el alzado, a los argumentos tenidos en cuenta en primera instancia, ni tampoco la valoración probatoria efectuada en la cual se fundamentó la sentencia objeto de este recurso, donde de manera acertada se determinó que existe mora de ambas partes en el cumplimiento del contrato de compraventa, objeto de este proceso, lo que conforme a lo estipulado en la jurisprudencia citada, daría al traste de las pretensiones endilgadas al tratarse de un actor que no ha cumplido cabalmente con las obligaciones que contrajo a través del convenio del cual pretende su resolución.

Por lo visto, las conclusiones de la sentencia apelada son acertadas en buen juicio y sana crítica, frente a lo que se colige de los elementos suasorios recaudados y siendo basta razón la que aquí se estudia. En

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICACIÓN: 20178-31-53-001-2020-00059-01
DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRIGUEZ
DEMANDADO: LILIBETH AMAYA FORERO

definitiva, el problema jurídico se absuelve sin modificaciones a la decisión que se cuestiona.

Como no prospera el recurso interpuesto, la parte recurrente será condenada en costas y se fijarán agencias en derecho en la suma de equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, que incluirá el Juzgado de primera instancia en la liquidación de costas de conformidad al artículo 366 del C. G. del P.

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

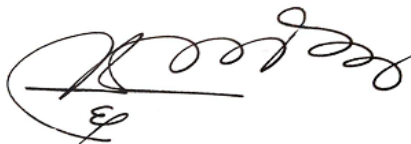
RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Chiriguaná el día ocho (08) de octubre del dos veintiuno (2021), dentro del proceso declarativo verbal de resolución de contrato de compraventa promovido por FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRIGUEZ contra LILIBETH AMAYA FORERO.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia al demandante quien fue vencido. Como agencias en derecho se fija la suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, que serán liquidadas de manera concentrada por el Juzgado de primera instancia en atención a lo previsto en el artículo 366 del Código General del proceso.

TERCERO: Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen para los fines pertinentes.

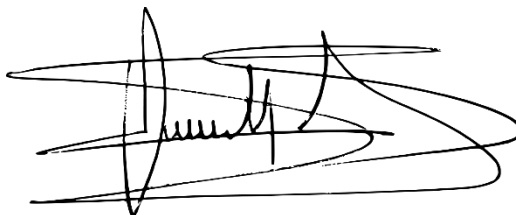
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ
Magistrado Ponente

PROCESO:
RADICACIÓN:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:

VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
20178-31-53-001-2020-00059-01
FRANCISCO JAVIER LEÓN RODRIGUEZ
LILIBETH AMAYA FORERO



ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ

Magistrado



HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA

Magistrado