

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
RIONEGRO (ANT)**

LISTADO DE ESTADO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

ESTADO No. **017**

Fecha Estado: 24/02/2022

Página: **1**

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.	Folio
05615400300120160069100	Ordinario	LINA MARCELA ROJAS BETANCURT	INICIATIVA PRIVADA S.A.S.	Sentencia	23/02/2022		
05615400300120170083800	Monitorio puro	MARGARITA MARIA GALLEGO ESCOBAR	LACTEOS RIONEGRO S.A.S.	Auto requiere PREVIO A TENER POR NOTIFICADO	23/02/2022		
05615400300120180117200	Ejecutivo Singular	COTRAFA COOPERATIVA FINANCIERA	FABIO DE JESUS AGUDELO ARISTIZABAL	Auto resuelve renuncia poder ACEPTA Y RECONOCE PERSONERÍA	23/02/2022		
05615400300120190113000	Ejecutivo Singular	RAMON SABOGAL ALZATE	MARLEN ALEXANDRA QUIÑONES PAEZ	Auto termina proceso por pago	23/02/2022		
05615400300120200005000	Ejecutivo Singular	COOPERATIVA FINANCIERA JHON F. KENNEDY	ADRIANA DEL SOCORRO AGUDELO JARAMILLO	Auto pone en conocimiento AUTORIZA CAMBIO DE DIRECCION	23/02/2022		
05615400300120200009900	Ejecutivo Singular	COOPERATIVA FINANCIERA JHON F. KENNEDY	JHON ALEX LOZANO PALACIOS	Auto decreta embargo	23/02/2022		
05615400300120200066400	Ejecutivo Singular	MARIA GABRIELA MACIAS SANCHEZ	DEIBY MAICOL VALENCIA RIVERA	Auto corre traslado POR 10 DÍAS DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS	23/02/2022		
05615400300120210019800	Verbal	MARTHA NELLY ARROYAVE COSSIO	DAIRO ALBERTO HERRERA ARROYAVE	Auto requiere PREVIO A CONTINUAR EL TRAMITE	23/02/2022		
05615400300120210052600	Ejecutivo Singular	COOPERATIVA FINANCIERA JHON F. KENNEDY	LUZ STEPHANY RAMOS CABRERA	Auto decreta embargo	23/02/2022		

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.	Folio
05615400300120210089800	Ejecutivo Singular	MAURICIO ANDRES OSPINA URREA	ALBERTH HERNAN SANCHEZ ACEVEDO	Auto decreta embargo	23/02/2022		
05615400300120210090400	Ejecutivo Singular	COTRAFA COOPERATIVA FINANCIERA	VICTOR HUGO HENAO CARTAGENA	Auto decreta embargo	23/02/2022		
05615400300120210096000	Ejecutivo Singular	COTRAFA COOPERATIVA FINANCIERA	JUAN JOSE RENDON LOAIZA	Auto decreta embargo	23/02/2022		

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 295 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO Y PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA 24/02/2022 Y A LA HORA 8:00 A.M., SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TÉRMINO LEGAL DE UN DIA SE DESFIJA EN LA MISMA A LAS 5:00 P.M.

ELIANA MARÍA LÓPEZ GÓMEZ
SECRETARIO (A)



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO
Febrero veintidós (22) de dos mil veintidós (2022)

Radicado: 05 615 40 03 001 **2019 01130 00**

Decisión: Termina proceso por pago

En atención a la solicitud anterior, presentada por el apoderado judicial de la parte demandante y el demandado en este asunto, y de conformidad con el Art. 461 del Código General del Proceso, el Juzgado,

R E S U E L V E:

PRIMERO: TERMINAR POR PAGO el proceso ejecutivo instaurado por RAMÓN SABOGAL ALZATE contra MARLEN ALEXANDRA QUIÑONES PAEZ.

SEGUNDO: Se ordena el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y practicadas. Por Secretaría ofíciase de conformidad.

SEGUNDO: De los depósitos retenidos se ordena entregar la suma de \$1.097.736 a la parte demandante. Los dineros restantes, así como los que se constituyan posteriormente, serán devueltos a la demandada.

TERCERO: Ordenar el desglose del título valor y su posterior entrega a la demandada, quien deberá acreditar la cancelación del respectivo arancel judicial.

CUARTO: Efectuado lo anterior y previas anotaciones de rigor en el Sistema de Gestión respectivo, se ordena el archivo de las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Providencia inserta en estado electrónico 017 de febrero 24 de 2022

Firmado Por:

Edgar Mauricio Gomez Chaar
Juez
Juzgado Municipal

Civil 001
Rionegro - 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: **e40f0e1e9d78b0acdd98c721cf694266b98518174b80010e76ed6390e6fd7dd2**

Documento generado en 23/02/2022 04:41:48 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO
Febrero veintidós (22) de dos mil veintidós (2022)

Radicado: 05 615 40 03 001 **2021 00198 00**

Decisión: Requiere demandante

Previo a continuar el trámite correspondiente, se requiere al apoderado de la parte demandante para que allegue la constancia de recibido de la guía 9145870034 de Servientrega.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Providencia inserta en estado electrónico 017 de febrero 24 de 2022

Firmado Por:

Edgar Mauricio Gomez Chaar

Juez

Juzgado Municipal

Civil 001

Rionegro - 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: **26b2e3acf0f5c3870e78ce6bebd796a22f11e3ebc0e2f41e25c8b759f221e042**

Documento generado en 23/02/2022 04:41:44 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO

Febrero veintidós (22) de dos mil veintidós (2022)

Radicado: 05 615 40 03 001 **2020 00050 00**

Decisión: Autoriza cambio de dirección

De acuerdo con la petición elevada por la apoderada de la parte demandante y por ser procedente se autoriza el cambio de dirección de notificación de la señora MARÍA DEL SOCORRO JARAMILLO OROZCO, la cual se surtirá en Vereda Río Abajo, llega a la Escuela Río Abajo, Bodegas Lecheras –Sin Nomenclatura. Rionegro –Ant., con apego a lo dispuesto en los artículos 291 y siguientes del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Providencia inserta en estado electrónico 017 de febrero 24 de 2022

Firmado Por:

Edgar Mauricio Gomez Chaar

Juez

Juzgado Municipal

Civil 001

Rionegro - 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: **5bbdee7ec7b39cc15c6dbac6a87aabdd250cdca3803d3ea9f9eae6a4e4a109ae**

Documento generado en 23/02/2022 04:41:46 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO
Febrero veintidós (22) de dos mil veintidós (2022)

Radicado: 05 615 40 03 001 **2020 00664 00**

Decisión: Resuelve solicitudes

De las excepciones de mérito propuestas por el demandado, se ordena correr traslado a la parte demandante por el término de diez (10) días, para que se pronuncie sobre ellas, adjunte y pida las pruebas que pretenda hacer valer (numeral 1° del artículo 443 del Código General del Proceso).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Providencia inserta en estado electrónico 017 de febrero 24 de 2022

Firmado Por:

Edgar Mauricio Gomez Chaar
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Rionegro - 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: **3863a01a61f13ee77786428afbe7715b60462491e0b63b8f55e5d261a7de0cf1**

Documento generado en 23/02/2022 04:41:47 PM

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



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO

Febrero veintidós (22) de dos mil veintidós (2022)

Radicado: 05 615 40 03 001 **2016 00691 00**

Decisión: Estima pretensiones

ASUNTO

Se emite fallo anticipado en el juicio verbal declarativo promovido por JUAN FERNANDO LÓPEZ y LINA MARCELA ROJAS BETANCOURT contra LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL TABAREZ y la sociedad INICIATIVA PRIVADA S.A.S., al no existir elementos de convicción que se encuentren pendientes de practicar.

PRETENSIONES

En la demanda se pidió literalmente que se hicieran las siguientes declaraciones:

“PRIMERO: Se declare la Resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes; señores JUAN FERNANDO LOPEZ, identificado con cedula de ciudadanía número 15.437.730, UNA MARCELA ROJAS BETANCOURT, identificada con cedula 39.452;718 de en calidad de promitentes compradores Y el señor LUIS FERNANDO ARISTIZABAL TABAREZ y la sociedad INICIATIVA PRIVADA S.A.S representada legalmente por el mismo señor LUIS FERNANDO ARISTIZABAL TABAREZ, en calidad de promitente vendedores, en razón del incumplimiento de tos promitentes vendedores frente a los promitentes compradores.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordene a tos promitentes vendedores, la devolución de los saldos cancelados por los promitentes compradores por concepto de abono al pago del apartamento prometido en venta, indexados a la fecha en que se haga efectivo el correspondiente pago, más los respectivos intereses de mora, de acuerdo como se declaran en el juramento estimatorio y que a la fecha de la presentación de la demanda ascienden a un total de VEINTISIETE MILLOS (sic) OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL QUIENIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M.L.”

TERCERO: Se Condene a los demandados al pago de las costas y agencias en Derecho."

FUNDAMENTOS FÁCTICOS

El 13 de mayo de 2013 los señores Juan Fernando López y Lina Marcelo Rojas Betancurt, en calidad de promitentes compradores, celebraron contrato de promesa de venta con el señor Luis Fernando Aristizábal Tabarez y la sociedad Iniciativa Privada S.A.S., como promitentes vendedores, sobre el inmueble identificado con F.M.I. 020-17589 e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro.

Como precio de venta del inmueble se fijó la suma de \$106.000.000, pagaderos de la siguiente manera:

- \$5.000.000 a la firma de la promesa de venta.
- \$26.830.000 pagaderos en 24 cuotas iguales por valor de \$1.117.916 cada una.
- \$74.270.000 con crédito hipotecario otorgado por Bancolombia, consignando estos recursos a nombre del promitente vendedor.

En las cláusulas quinta y séptima del contrato de promesa de compraventa, los promitentes vendedores se comprometieron a hacer entrega material del inmueble prometido en venta, una vez se completara el pago total del precio. Empero, la tradición del inmueble a favor de los promitentes compradores se realizaría el 10 de mayo de 2015 en la Notaría Segunda de Rionegro, a las 10:00 A.M., obligación que nunca cumplieron.

Con el fin de dar cumplimiento a los compromisos adquiridos, los prominentes compradores cancelaron a los promitentes vendedores la suma de \$24.179.170 en diferentes momentos.

Los demandados solo han desarrollado del proyecto URBANIZACION PORTAL DEL ROSAL dos etapas del proyecto urbanístico, es decir solo se han ejecutado las torres uno y dos del proyecto debidamente urbanizada, y se encuentran por tanto en incumplimiento frente a los demandantes respecto a su obligación de hacer entrega jurídica del inmueble prometido en venta, pese a que ya recibieron los dineros.

RITO PROCEDIMENTAL

La demanda fue aceptada a trámite el 16 de enero de 2017.

Como no fue posible enterar personalmente al extremo pasivo del auto admisorio de la demanda, su notificación se surtió, previo emplazamiento, a través de curador *ad litem*, representante judicial que se pronunció dentro del término de traslado de la demanda sin proponer medios exceptivos de mérito, motivo por el que se anunció la definición anticipada del pleito a través de la presente.

NULIDADES Y PRESUPUESTOS PROCESALES

No se advierten desvíos procedimentales con entidad suficiente para invalidar lo actuado, confluyendo los presupuestos procesales para proveer de mérito.

CONSIDERACIONES

1. EL CONTRATO DE PROMESA DE VENTA

1.1. De conformidad con el artículo 1495 del C. Civil, el contrato es el acto por el cual una parte se obliga para con otra a cumplir una prestación de dar, hacer o no hacer. Se trata de un negocio jurídico que surge por la manifestación de dos o más voluntades encaminadas a producir efectos jurídicos patrimoniales o extrapatrimoniales, de adquisición, modificación o extinción.

El contrato de promesa da cuenta de un acuerdo preliminar o preparatorio, cuyo propósito es ser fuente de una obligación de hacer (Art. 1517 *ibíd*), esto es, de emitir en el futuro una declaración de voluntad consistente en la celebración o perfeccionamiento de otro contrato ulterior en las condiciones preestablecidas.

Así entonces, el contrato de promesa es un acto preparatorio que comporta la obligación de materializar posteriormente el prometido (Art. 1518 del C. Civil). Tratándose de la compraventa, con el cumplimiento de todas las solemnidades para ese vínculo establecidas (Art. 1857 del C. Civil), so pena de dar paso a la acción resolutoria prevista en el art. 1546 del C. Civil, de la cual no escapa la promesa, por el incumplimiento de la prestación de hacer propia de esta clase de contrato¹.

¹. Ver al respecto sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema No 021 de 2004. Expediente 6759 del 12 de marzo 2004.

Ahora, según el artículo 1611 del Código Civil, modificado por el artículo 89 de la Ley 153 del 15 de agosto de 1887, son elementos de eficacia de esta clase de contrato:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 (sic) del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”.

El primero de los requisitos impone una formalidad “*ad substantiam*” o “*ad solemnitatem*” al contrato de promesa, cual es que debe constar por escrito (arts. 1500 y 1611 C.C.).

El segundo ha sido precisado por doctrina y jurisprudencia, en el sentido que el contrato a *posteriori* debe reunir los requisitos contemplados en el artículo 1502 del C. Civil para obligarse válidamente, es decir, se debe ser plenamente capaz para celebrar el negocio prometido (Art. 1503); debe consentirse su realización, el contrato no debe contravenir el derecho público (Art.1519 del C. Civil) y; su motivo o móvil no debe estar prohibido por la ley.

El tercero hace referencia bien al plazo o la precisión de tiempo, modo y lugar en que se materializará el contrato prometido o la condición a la que se supedita la realización de la prestación de hacer, pues debe recordarse que, por tratarse de un contrato que sirve de medio para la celebración de otro definitivo, la prestación de contratar a futuro no es exigible desde su constitución, sino que se sujeta a un plazo o condición.

Finalmente, el cuarto y último de los requisitos se refiere a la necesidad de estipular en la misma promesa el contrato a celebrar a *posteriori* y las cláusulas que lo regirán, de manera que no pueda confundirse con otro, y falte solo la entrega de la cosa por parte del vendedor, con la firme

intención de transferir el dominio al otro contratante capaz, y con designio también de adquirirlo. (Art. 740 del C. Civil).

2. CASO CONCRETO

2.1. En el asunto examinado encontramos que las partes celebraron contrato de promesa de venta el 13 de mayo de 2013, acuerdo plasmado por escrito en el documento obrante a folios 11 y 12 del cdno, ppal., en el que los promitentes vendedores Luis Fernando Aristizábal Tabares y la sociedad Iniciativa Privada S.A.S. se comprometieron a transferir en venta a favor de los promitentes compradores Juan Fernando López y Lina Marcela Rojas Betancourt, el derecho de dominio sobre el apartamento 1804 de la Torre 6 de la Urbanización Portal del Rosal, bien individualizado y alinderado en la cláusula primera.

En las cláusulas tercera y quinta se fijó como precio de la futura venta la suma de \$106.000.000, monto que sería sufragado de manera diferida, y se estipuló que la entrega del bien a los promitentes compradores se produciría una vez cancelara la totalidad del precio.

A su vez, en la cláusula séptima las partes se emplazaron a protocolizar la escritura pública de venta el 10 de mayo de 2015 a las 10:00 A.M. en la Notaría Segunda de Rionegro, fecha que en todo caso podía ser modificada.

Vemos, por tanto, que el acuerdo promisorio fulge eficaz y produce efectos entre las partes contratantes, al cumplir cabalmente las exigencias de que trata el precepto 1611 del Código Civil, atrás enlistadas y desarrolladas.

2.2. Acá, la parte demandante, promitentes compradores en el vínculo aludido, solicitó expresamente la resolución del contrato promisorio, porque los promitentes vendedores incumplieron sus obligaciones, con las consecuentes devoluciones, pues nunca les hicieron entrega del inmueble objeto del negocio.

De conformidad con el precepto 1546 del Código Civil:

“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.”

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”

El primero de los efectos derivados de la resolución del contrato es el inserto en el artículo 1544 del Código Civil, a cuyo tenor:

“cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere”.

Así, la referida disolución apareja como principio, en los precisos términos citados, el regreso de los contratantes a la situación precedente a la celebración del convenio, lo que impone la restitución material y jurídica -si a esto hubiere lugar- de todo lo que las partes han recibido o percibido con motivo del acuerdo.

Luego, tratándose de la acción resolutoria, los presupuestos indispensables para su prosperidad pasan por la presencia de un contrato bilateral válido, que el promotor hubiera cumplido con sus cargas o haya estado dispuesto a satisfacerlas, y que la contraparte haya desatendido sus obligaciones correlativas, destacándose, asimismo, que si uno u otro extremo no honraron sus compromisos, ambos quedan despojados de la “acción” en comento.

2.3. El acervo probatorio recaudado enseña que ninguno de los contratantes, ni siquiera los demandantes, honraron sus compromisos contractuales, pues no demostraron su asistencia a la Notaría Segunda de Rionegro el 10 de mayo de 2015 a las 10:00 A.M., con el propósito de instrumentalizar en escritura pública el contrato de venta prometido. Ciertamente, al plenario no se arrió la pertinente constancia expedida por el fedatario público que informara sobre la presencia de alguno de los contratantes en su oficina, en la fecha y hora señalados.

Como se ve, se trató del incumplimiento recíproco y coetáneo de la obligación que cada uno de los extremos del negocio preparatorio tenía de otorgar, en favor del otro, el instrumento público contentivo de la venta que del inmueble sobre el que versó este asunto, harían LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL TABAREZ y la sociedad INICIATIVA PRIVADA S.A.S., a favor de JUAN FERNANDO LÓPEZ y LINA MARCELA ROJAS BETANCOURT.

En este sentido, como ninguno de los contratantes compareció a la notaría escogida, en la fecha y hora estipuladas, dable es colegir que ambos son infractores de la promesa y, en esa medida, al tenor de lo dispuesto en el precepto 1546 del C. Civil, en principio ninguno de ellos se encuentra legitimado para promover la acción resolutoria en procura de destruir el

negocio y reclamar las consecuentes restituciones e indemnizaciones., si a ello hubiere lugar.

Al respecto a conceptuado la jurisprudencia ordinaria:

El artículo 1546 del Código Civil señala que en los pactos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, evento en el cual el otro podrá optar, a su elección, por la resolución o por el cumplimiento, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios.

El comportamiento indebido de uno de los convencionistas, reclama del otro contratante para legitimarlo en su acción en la esfera del 1546 una conducta leal con la que negocialmente se comprometió; de tal manera que si quien demanda igualmente abandona el programa contractual, por esa sola razón carece de la acción resolutoria, prevista en ese precepto.

El postulado acompasa, con la idea que comunica el artículo 1609 ejusdem, el cual de modo lapidario prevé que en los acuerdos de aquella índole ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos; por supuesto, no se puede hablar de mora en la ejecución de los actos comprometidos, si de otro lado quien aspire a deducir efectos de ello no hizo lo propio con los deberes jurídicos que estaban en la esfera de su responsabilidad (se subraya)²

No obstante lo anterior, a partir de la sentencia SC1661-2019 del 5 de julio de 2019, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia varió su precedente, cuando concluyó que la resolución del contrato es posible cuando los dos extremos de la convención resultan ser infieles a los compromisos adquiridos, esto es, cuando ambos se encuentran en estado de inexecución contractual.

Sostuvo dicha corporación en la providencia referenciada:

"4.1. En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución

² CSJ, SC 8045 del 24 de junio de 2014, Rad. 2006-00235-01.

o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.

4.2. En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 *ibídem*.

La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales.

4.3. Ahora bien, cuando a más del incumplimiento recíproco del contrato, sus celebrantes han asumido una conducta claramente indicativa de querer abandonar o desistir del contrato, cualquiera de ellos, sin perjuicio de las acciones alternativas atrás examinadas, podrá, si lo desea, demandar la disolución del pacto por mutuo disenso tácito, temática en relación con la cual basta aquí con refrendar toda la elaboración jurisprudencial desarrollada por la Corte a través de los años." (Destacado intencional).

En los términos atrás aludidos se destaca, por ocasión del cambio doctrinal, que los acá demandantes, como promitentes compradores, ostentan legitimación en la causa para reclamar de la jurisdicción la extinción del nexo jurídico, pese a tratarse de contratantes incumplidos, pues en tal hipótesis se aplica, analógicamente, lo reglado en el precepto 1546 del C. Civil, ante la inexistencia de norma expresa que regule dichos supuestos.

Además, procede también la resolución por cuanto no es dable predicar que los contratantes asumieron una conducta indicativa de querer abandonar o desistir del contrato, eventualidad que ubicaría el supuesto en los contornos del mutuo disenso tácito, por cuanto los promitentes compradores realizaron pagos parciales con miras a procurar satisfacer las condiciones contractuales que permitieran consumir en definitiva el vínculo prometido.

Precisamente, a folios 13 a 21 del cuaderno principal reposan los recibos y consignaciones que dan cuenta de tales pagos, realizados a los promitentes vendedores, documentación que no fue desconocida ni impugnada vía tacha, por los siguientes valores:

- **\$5.000.000** el 13 de mayo de 2013.
- **\$1.117.916** el 15 de junio 2013.
- **\$1.117.916** el 21 de julio de 2013.
- **\$1.117.916** el 16 de agosto de 2013.
- **\$1.117.916** el 5 de octubre de 2013.
- **\$1.117.916** el 22 de noviembre de 2013.
- **\$4.471.664** el 11 de febrero de 2014.
- **\$1.117.916** el 2 de abril de 2014.
- **\$3.500.000** el 14 de noviembre de 2014.
- **\$4.500.000** el 22 de noviembre de 2014

En total, los promitentes compradores cancelaron a los promitentes vendedores **\$24.179.160**, pagos que denotan reconocimiento del contrato y demuestran su consideración sobre la vigencia del negocio, postura que, por ende, convalida la solicitud de resolución elevada, estando desde luego legitimados al tratarse de parte contractual, con miras a lograr la extinción del nexo jurídico y que las cosas se restablezcan al estado precontractual.

2.4. Definida de ese modo la procedencia de la resolución contractual por el incumplimiento recíproco de las partes involucradas, se abordará seguidamente lo concerniente a las restituciones mutuas, aspecto consecuencial inherente a aquella en razón a la necesidad de retrotraer a las partes, material y jurídicamente, a la posición precontractual.

Sobre la materia ha conceptuado la Corte Suprema de Justicia:

“Asunto bien conocido es, en efecto, que la resolución del contrato, a la vez que aparece como principal consecuencia la extinción del conjunto de obligaciones surgidas del mismo –efectos ex nunc–, tiene

además eficacia retroactiva –ex tunc– en aquellos eventos en que, no siendo negocios de tracto sucesivo, verifícanse actos de cumplimiento entre las partes; se trata, pues, de colocar a los contratantes, en cuanto sea posible, en la posición en que se hallaban antes de celebrar el contrato. Es así como el artículo 1.544 establece como principio general el de que ‘cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición.’”³

Según lo descrito, es premisa fundamental, tratándose de restituciones mutuas sobrevenidas de la declaratoria de resolución de un contrato, que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban al momento de su celebración o, dicho con otras palabras, que se provea para que los contratantes se vean restituidos al estado en que se hallarían de no haber realizado la negociación destruida.

Las restituciones recíprocas encuentran su razón de ser en el postulado de la equidad, con miras a prevenir un desplazamiento patrimonial injustificado que apareje consecuentemente un enriquecimiento sin causa, así como un correlativo y arbitrario empobrecimiento.

En ese sentido, la regla general respecto a contratos de promesa de venta, vínculo que nos concita, es que una vez disuelto el negocio nace como obligación para el promitente enajenante devolver las sumas de dinero recibidas como consecuencia del negocio jurídico; mientras que al promitente adquirente corresponde restituir el bien que se le entregó, siempre, claro está, que lo haya recibido previo a la celebración del contrato prometido.

Acá, según la cláusula tercera del vínculo promisorio, los promitentes compradores se obligaron a pagar el precio del bien prometido en venta, de la siguiente manera:

“TERCERA: PRECIO Y CONDICIONES DE PAGO: el precio del inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato es la suma de CIENTO SEIS MILLONES SIEN MIL PESOS (\$106.100.000), pagaderos por LOS PROMITENTES COMPRADORES así: a) La suma de CINCO MILLONES DE PESOS M/L (\$5.000.000) a la firma de esta promesa, b) la suma de VEINTISEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA (\$26.830.000) pagaderos en 24 cuotas iguales de UN MILLÓN CIENTO DIECICETÉ MIL NOVECIENTOS (\$1.117.916) c) la suma de SETENTA Y CUATRO MILLONES DOCIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$74.270.000) con crédito hipotecario con Bancolombia; consignados estos recursos a nombre de EL PROMITENTE

³ Sentencia de casación del 4 de junio de 2004. Radicado 7748.

VENDEDOR en la cuenta de ahorros número 61523275886 de Bancolombia.”

Como atrás se indicó, a partir del momento de la celebración del contrato promisorio y, con el propósito de cumplir los compromisos adquiridos, los promitentes compradores en diferentes momentos realizaron pagos a los promitentes vendedores que suman en total \$24.179.160, según evidencian las pruebas documentales aportadas al plenario obrantes a folios 13 a 21.

En este orden, como la recepción de los dineros por parte de los promitentes vendedores se produjo por ocasión del vínculo y, siendo el efecto propio de la declaración de resolución del contrato regresar las cosas a su estado anterior, previo a la celebración del contrato, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas, para lograr tal cometido es menester que aquella reintegre a su contraparte las sumas dinerarias que le fueron entregadas.

2.5. Con el fin de que ese restablecimiento sea integral es necesario que las sumas entregadas sean actualizadas, es decir, indexadas, pues no de otra manera se restablecería la porción del patrimonio de los prominentes compradores, quienes, debido al incumplimiento recíproco, durante el tiempo transcurrido no han tenido a disposición los dineros entregados, consecuencia necesaria de la aplicación de los principios de justicia y equidad, así como del mandato legal que en materia de restituciones recíprocas ordena devolver ni más ni menos que la suma de dinero que fuera anticipadamente entregada. Además, se debe partir de la base de que en economías inflacionarias como la colombiana el simple transcurso del tiempo determina la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, fenómeno que ha sido calificado como notorio⁴.

Para tal actualización monetaria se utilizará el índice de precios al consumidor, aplicando la fórmula según la cual el valor histórico multiplicado por el IPC actual y el resultado de esa operación dividido por el IPC histórico arroja el valor presente de la misma suma de dinero.

- \$5.000.000 indexados del 13 de mayo de 2013 al 22 de febrero de 2022, totalizan **\$7.149.349,83** ($5.000.000 \times 113,26/79,21$).
- \$1.117.916 indexados del 15 de junio de 2013 al 22 de febrero de 2022, totalizan **\$1.594.850,31** ($1.117.916 \times 113,26/79,39$).

⁴ Corte Suprema de Justicia. SC 25 de abril de 2003, rad. 7140 y SC11331 de 2015, rad. 2006-00119.

- \$1.117.916 indexados del 21 de julio de 2013 al 22 de febrero de 2022, totalizan **\$1.594.047,16** ($1.117.916 \times 113,26/79,43$).
- \$1.117.916 indexados del 16 de agosto de 2013 al 22 de febrero de 2022, totalizan **\$1.592.643,60** ($1.117.916 \times 113,26/79,50$).
- \$1.117.916 indexados del 5 de octubre de 2013 al 22 de febrero de 2022, totalizan **\$1.592.243,04** ($1.117.916 \times 113,26/79,52$).
- \$1.117.916 indexados del 22 de noviembre de 2013 al 22 de febrero de 2022, totalizan **\$1.595.654,27** ($1.117.916 \times 113,26/79,35$).
- \$4.471.664 indexados del 11 de febrero de 2014 al 22 de febrero de 2022, totalizan **\$6.295.346,98** ($1.117.916 \times 113,26/80,45$).
- \$1.117.916 indexados del 2 de abril de 2014 al 22 de febrero de 2022, totalizan **\$1.560.453,12** ($1.117.916 \times 113,26/81,14$).
- \$3.500.000 indexados del 14 de noviembre de 2014 al 22 de febrero de 2022, totalizan **\$4.819.574,47** ($1.117.916 \times 113,26/82,25$).
- \$4.500.000 indexados del 22 de noviembre de 2014 al 22 de febrero de 2022, totalizan **\$6.196.595,74** ($1.117.916 \times 113,26/82,25$).

En total, los **\$24.179.160** que entregaron los promitentes compradores a su contraparte, como pago anticipado del precio, equivalen a **\$33.990.758,52** al 22 de febrero de 2022.

2.6. Además de la indexación se ordenará el pago del interés legal previsto en el artículo 1617 del C. Civil, que corresponde a la tasa del 6% anual sobre el capital nominal o cantidad de dinero que originalmente fue entregada por el prometiente comprador, tal y como lo ha definido la jurisprudencia ordinaria en asuntos de perfil similar al presente⁵.

Las operaciones aritméticas arrojan como resultados, aplicando la referida tasa, los siguientes:

- Desde el 13 de mayo de 2013 sobre un capital de \$5.000.000 hasta el 22 de febrero de 2022, la cantidad de **\$2.619.866,89**.
- Desde el 15 de junio de 2013 sobre un capital de \$1.117.916 hasta el 22 de febrero de 2022, la cantidad de **\$579.732,57**.

⁵ CSJ. SC11331 de 2015, rad. 2006-00119.

- Desde el 21 de julio de 2013 sobre un capital de \$1.117.916 hasta el 22 de febrero de 2022, la cantidad de **\$573.159,22**.
- Desde el 16 de agosto de 2013 sobre un capital de \$1.117.916 hasta el 22 de febrero de 2022, la cantidad de **\$568.411,81**.
- Desde el 5 de octubre de 2013 sobre un capital de \$1.117.916 hasta el 22 de febrero de 2022, la cantidad de **\$559.282,16**.
- Desde el 22 de noviembre de 2013 sobre un capital de \$1.117.916 hasta el 22 de febrero de 2022, la cantidad de **\$550.517,70**.
- Desde el 11 de febrero de 2014 sobre un capital de \$4.471.664 hasta el 22 de febrero de 2022, la cantidad de **\$2.142.910,96**.
- Desde el 2 de abril de 2014 sobre un capital de \$1.117.916 hasta el 22 de febrero de 2022, la cantidad de **\$526.598,03**.
- Desde el 14 de noviembre de 2014 sobre un capital de \$3.500.000 hasta el 22 de febrero de 2022, la cantidad de **\$1.519.490,18**.
- Desde el 22 de noviembre de 2014 sobre un capital de \$4.500.000 hasta el 22 de febrero de 2022, la cantidad de **\$1.947.750**.

En total, por concepto de intereses los demandados deben reconocer a su contraparte la suma de **\$11.587.719,52**.

CONCLUSIÓN

En definitiva, ante el incumplimiento recíproco se declarará resuelto el contrato de promesa de venta celebrado por las partes, ordenando las correlativas restituciones mutuas en los términos atrás señalados. A su vez, por el resultado de la instancia se condenará a los demandados a costear las costas causadas, que serán liquidadas por la Secretaría del despacho incluyendo agencias en derecho en monto de \$2.500.000.

DECISION

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO –ANTIOQUIA- administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: Decretar la resolución del contrato de promesa de venta celebrado el 13 de mayo de 2013 entre los señores Juan Fernando López y Lina Marcela Rojas Betancurt, promitentes compradores, y Luis Fernando Aristizábal Tabarez y la sociedad Iniciativa Privada S.A.S., promitentes vendedores.

SEGUNDO: En consecuencia, se condena a los promitentes vendedores, Luis Fernando Aristizábal Tabarez y la sociedad Iniciativa Privada S.A.S., a restituir a los demandantes, en el lapso de cinco (5) días contado a partir de la ejecutoria de esta decisión, treinta y tres millones novecientos noventa mil setecientos cincuenta y ocho pesos con cincuenta y dos centavos (**\$33.990.758,52**), como precio que recibieron (\$24.179.160) indexado. Además, la suma de once millones quinientos ochenta y siete mil setecientos diecinueve pesos con cincuenta y dos centavos (**\$11.587.719,52**) por concepto de intereses civiles calculados hasta el 22 de febrero de 2018.

La corrección monetaria y los intereses civiles del 6% anual que se causen una vez vencido el término anterior sobre la suma de \$24.179.160, deberán liquidarse a partir del momento en el que se efectuaron los pagos, con sujeción a los parámetros que se dejaron consignados en esta providencia y al mandato contenido en el inciso final del artículo 284 del C. G. del P.

TERCERO: Por resultar vencida, la parte demandada deberá cancelar las costas causadas por la instancia a favor de su contraparte, que serán liquidadas por Secretaría en los términos del Art. 366 del C. G. del P., incluyendo agencias en derecho por valor de \$2.500.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Providencia inserta en estado electrónico 017 de febrero 24 de 2022

Firmado Por:

Edgar Mauricio Gomez Chaar

Juez

Juzgado Municipal

Civil 001

Rionegro - 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: **81911e0256359c209ad0c484a63574d6df63ede02ac0619f20ae219b9e251090**

Documento generado en 23/02/2022 10:58:36 PM

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



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO

Febrero veintidós (22) de dos mil veintidós (2022)

Radicado: 05 615 40 03 001 **2017 00838 00**

Decisión: Requiere demandante

Previo a tener por notificada a la parte demandada se requiere a la parte demandante, para que allegue constancia de recibido o entregado del correo electrónico mediante el cual realizo la notificación a la demandada, lo anterior de conformidad con la Sentencia C-420 de 2020, que condiciono el inciso 3 del artículo 8, así como el parágrafo 9 del Decreto 806 de 2020, en el entendido que“(...) el término allí dispuesto empezara a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibido o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje”.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Providencia inserta en estado electrónico 017 de febrero 24 de 2022

Firmado Por:

Edgar Mauricio Gomez Chaar

Juez

Juzgado Municipal

Civil 001

Rionegro - 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: **62c4d907537df99f10546f385489b2f56e476267719002553764db48f1b90a71**

Documento generado en 23/02/2022 04:41:41 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO**

Febrero veintidós (22) de dos mil veintidós (2022)

Radicado: 05 615 40 03 001 **2018 01172 00****Decisión:** Reconoce personería

De acuerdo con los memoriales presentados a través del centro de servicios el 7 de abril y 29 de noviembre de 2021, se acepta la renuncia que al poder hace la abogada MARÍA ELENA CORREA y para los fines del poder allegado en el último memorial, continúa asistiendo los intereses de la demandante la abogada ADELA YURANY LÓPEZ GÓMEZ portadora de la T.P. 281.90 del C. S. de la J., en los términos del mandato conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Providencia inserta en estado electrónico 017 de febrero 24 de 2022

Firmado Por:**Edgar Mauricio Gomez Chaar****Juez****Juzgado Municipal****Civil 001****Rionegro - 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: **9c50058008b74a90ff422634089642e143f9c957ed151255327ac669fdb3cf3**

Documento generado en 23/02/2022 04:41:43 PM

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