REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

TRIBUNAL SUPERIOR
Medellín

"Al servicio de la justicia y de la paz social"

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, diez (10) de Noviembre de dos mil veintidós (2022)
-discutida y aprobada en sala virtual de la fecha-

PROCESO	VERBAL
DEMANDANTE	MARIA NELLY DUQUE QUINTERO
DEMANDADOS	CAMILO OSPINA RENGIFO y CATERINE LONDOÑO GONZALEZ
RADICADO	05**360** 31 03 **002 2021 00100** 01 INTERNO: 2022-138
PROCEDENCIA	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ
TEMAS Y SUBTEMAS	RESOLUCIÓN INCUMPLIMIENTO CONTRATO COMPRAVENTA
DECISIÓN	CONFIRMA
PROVIDENCIA No	**SENTENCIA 129**
MAGISTRADA PONENTE	**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**

Cumplido el periodo de traslado para sustentación del recurso y alegaciones en esta instancia, procede el Tribunal, mediante sentencia escrita, en aplicación de la ley 2213 de junio 13 de 2022 que adoptó como legislación permanente el Dec. 806 de 2020, a decidir sobre la apelación interpuesta por la parte demandante contra la sentencia proferida por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ en sesión de audiencia celebrada el 12 de julio del 2022 en el presente proceso.

I. ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES

En el escrito introductor, una vez subsanada, (carpeta C01Expediente recibido/archivo01DemandaAnexos) se plantean las siguientes pretensiones**:**
1. DECLARAR la resolución de la escritura de compraventa No. 890 de mayo 27 de 2013 de la Notaría Primera del Círculo de Itagüí, celebrada entre MARIA NELLY DUQUE QUINTERO como vendedora y CAMILO OSPINA RENGIFO y CATERINE LONDOÑO GONZALEZ como

compradores, por falta de pago del precio, $200'000.000 de los siguientes inmuebles: Apartamento 309: *"Por el NOR-OCCIDENTE, por muro y ventanas comunes que conforman la fachada principal de la torre 3, linda con zona común exterior; por el NOR-ORIENTE, por muro común puerta de acceso y buitrón común, linda con escaleras y zona común de circulación; por el SUR-ORIENTE, por buitrón y muro comunes, linda con apartamento 310; por el SUR-OCCIDENTE, por muro común que conforma fachada lateral de la torre 3, linda con zona exterior; por el NADIR, por losa común linda con apartamentos del segundo piso de la torre 3; por el CENIT, por losa común, linda con apartamentos del cuarto piso de la torre 3"* cuenta con un área privada de 86 mt2, con MI 001-0884103 ORIP zona sur. El parqueadero No 45: ubicado en el semisótano " *por el NOR-ORIENTE, por línea divisoria, linda con el parqueadero No 29; por el SUR-ORIENTE, por línea divisoria, linda con el parqueadero No. 46; por el SUR-OCCIDENTE, por línea divisoria linda con zona común de circulación; por el NOR-OCCIDENTE, por línea divisoria y columna, linda con el parqueadero No. 4; por el NADIR, linda con losa que lo separa de sótano; y por el CENIT, linda con losa que lo separa del primer piso del Multifamiliar"* cuenta con un área de 24 mt2, con MI 001-0884246 ORIP zona sur. 2. INSCRÍBASE la sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles. 3. CONDENAR en costas y gastos a los demandados.

2. FUNDAMENTOS FÁCTICOS DE LAS PRETENSIONES

Se extrae de la narración fáctica que hace la parte actora, como hechos relevantes que el 24 de mayo de 2013 celebró promesa de compraventa con CAMILO OSPINA RENGIFO y CATERINE LONDOÑO GONZALEZ por dos inmuebles ubicados en la calle 27 A sur No. 47-55 T 3 apartamento 309 y parqueadero 45 del MULTIFAMILIAR CIUDADELA SAN LUCAS del Municipio de Envigado, alinderados: El apartamento 309: *"Por el NOR-OCCIDENTE, por muro y ventanas comunes que conforman la fachada principal de la torre 3, linda con zona común exterior; por el NOR-ORIENTE, por muro común puerta de acceso y buitrón común, linda con escaleras y zona común de circulación; por el SUR-ORIENTE, por buitrón y muro comunes, linda con apartamento 310; por el SUR-OCCIDENTE, por muro común que conforma fachada lateral de la torre 3, linda con zona exterior; por el NADIR, por losa común linda con apartamentos del segundo piso de la torre 3; por el*

CENIT, por losa común, linda con apartamentos del cuarto piso de la torre 3" cuenta con un área privada de 86 mt2, con MI 001-0884103 ORIP zona sur. El parqueadero No 45: ubicado en el semisótano " *por el NOR-ORIENTE, por línea divisoria, linda con el parqueadero No 29; por el SUR-ORIENTE, por línea divisoria, linda con el parqueadero No. 46; por el SUR-OCCIDENTE, por línea divisoria linda con zona común de circulación; por el NOR-OCCIDENTE, por línea divisoria y columna, linda con el parqueadero No. 4; por el NADIR, linda con losa que lo separa de sótano; y por el CENIT, linda con losa que lo separa del primer piso del Multifamiliar"* cuenta con un área de 24 mt2, con MI 001-0884246 ORIP zona sur.

Cuenta la demandante que el precio fijado por los dos inmuebles fue de $200'000.000 pagaderos a la firma de la escritura pública, que de forma inexplicable los promitentes compradores le manifestaron que en esa misma fecha se firmaría la escritura, pero se firmó pasados 3 días, es decir el 27 de mayo de 2013, en la Notaría Primera de Itagüí, correspondiéndole el No 890, y en la escritura se pactó como precio $65'250.000, aunque el pactado en la promesa realmente fue $200'000.000, como lo corroboró CAMILO OSPINA RENGIFO en diligencia de interrogatorio de parte en proceso de lesión enorme radicado 2015-026 en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado, el cual no prosperó.

Expone la demandante que **la entrega material de los inmuebles no se llevó a cabo**, pues los demandados no pagaron el precio fijado en la promesa de $200'000.000, y no ha recibido suma alguna de los compradores.

3. POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA

Una vez corregida la demanda, conforme lo dispuso el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado, se admitió el 03 de diciembre de 2018, se notificó el auto admisorio en forma personal al demandado **CAMILO OSPINA RENGIFO** a través de su apoderado (archivo 03TrámiePosteriorAdmisión Parte1), quien respondió admitiendo algunos hechos como ciertos, otros, afirma que no lo son. Indica que no son ciertas las manifestaciones que dice la demandante le hizo el demandado sobre la firma de la escritura, en el contrato de promesa están las fechas y si se

firmó después, fue por inconvenientes de la actora. Acepta que en la escritura se colocó el avalúo catastral de los inmuebles al momento de la venta, pero que se le pagó el precio real, $200'000.000, como lo dijeron en la demanda por rescisión con rad. 2015-00026, los demandados pagaron la suma de $65'250.000, y es lo único que ha recibido como precio de la cosa, ello se convirtió en una confesión por parte del apoderado, entonces porque en esta demanda afirma que no se le pagó nada. Alega, que lo pactado y pagado fue la suma de $200'000.000, tal como se demostró en el proceso por lesión enorme, incluso se pagó algo más, pretensión que en primera instancia prosperó y fue revocada por el Tribunal, ordenando incluso compulsa de copias para investigar al apoderado de la demandante.

Indica que la entrega material se hizo el 2 de octubre de 2014 luego de varios requerimientos, los entregó y los volvió a ocupar, siendo temeraria la afirmación que no se entregaron. También que no es cierto lo relacionado con las manifestaciones de CAMILO en el proceso por lesión enorme, pues si dijo que había entregado la suma acordada en la residencia de la actora, pero no que la plata le haya sido devuelta, que existían otras obligaciones, si es cierto, por la venta de un establecimiento de comercio de propiedad de la actora, incumpliendo con sus obligaciones.

Se opone a las pretensiones y como excepciones de mérito formula: 1. FALTA DE CAUSA PARA PEDIR. Ante las contradicciones entre las demandas que ha presentado. 2. PAGO TOTAL DEL PRECIO PACTADO EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, en presencia de testigos, como se escucha en el fallo del Tribunal al revocar la decisión de primera instancia en el proceso por lesión enorme. 3. MALA FE DE LA ACTORA. 4. CONTRATO NO CUMPLIDO. La parte actora después de entregar los inmuebles y volver a ocuparlos, pide la resolución del contrato por no pago, afirmando mentirosamente que la entrega no se hizo. 5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA CUYA RESOLUCIÓN SE DEPRECA POR PARTE DE LOS COMPRADORES. Pagaron el precio en la forma acordada. 6. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA. La actora entregó los inmuebles el 2 de octubre de 2014 no el 27 de mayo de 2013 como reza

el contrato de compraventa, y a los pocos días entró a ellos. 7. PETICIÓN DE MODO INDEBIDO.

La demandada **CATERINE LONDOÑO GONZALEZ**, a quien se tuvo notificada por conducta concluyente, con auto del 17 de septiembre de 2020, respondió la demanda valida del mismo apoderado, contestando en los mismos términos que CAMILO OSPINA, oponiendo las mismas excepciones (archivos 07PoderyRespuesta, 10contestaciónDemandada, 12contetaciónDemanda).

4. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue presentada inicialmente ante los juzgados civiles del circuito de Envigado, correspondiendo al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado, bajo el radicado 052663103 002 2018 0024700, se notificó y la parte demandada respondió, y ante la proposición de excepciones previas, en audiencia celebrada el 14 de mayo de 2021 se declaró probada la excepción de FALTA DE COMPETENCIA Y JURISDICCIÓN, por ello se remitió el proceso a los Juzgados Civiles del Circuito de Itagüí. Recibido el proceso por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Itagüí (carpeta C03 Trámite j02ccto-Itagüí), y trabada la Litis en debida forma, avocó conocimiento, corrió traslado de las excepciones de mérito, se convocó a la audiencia establecida en el artículo 372 del CGP para el 26 de mayo de 2022, en la cual se agotaron las fases de conciliación, interrogatorios de parte, fijación del litigio, saneamiento del proceso y se decretó pruebas, fijando fecha para continuar con la instrucción y fallo para el día 12 de julio de 2022, en esta sesión se escucharon los testimonios, alegatos de conclusión y se profirió sentencia desestimatoria de las pretensiones.

5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En el fallo, el juez decide NEGAR las pretensiones respecto de la compraventa celebrada en la escritura pública No. 890 de 27 de mayo de 2013 y condena en costas a la demandante (archivo 11Grabación2a parte aud.ins y juz).

Para tomar tal decisión el señor juez en su sentencia memora la demanda, plantea el problema jurídico, señala el marco normativo, los arts. 1602, 1546 CC. Pasa al caso en concreto, señalando las pruebas

documentales allegadas por la parte actora con la demanda y las recepcionadas en audiencia.

Afirma que la actora debe demostrar los hechos y si cuestiona la falta de pago del valor acordado, debe desvirtuar la presunción de legalidad que tiene dicho instrumento público. Pero de los documentos como escritura y certificado de libertad no se evidencia falta de pago del valor de la compra, por el contrario, en la escritura pública se deja claro que el precio de venta fue de $65'250.000, el cual se declara haberse recibido por parte de la actora. De los interrogatorios de la demandante no se obtiene información precisa sobre el pago y del de los demandados se logra establecer que el dinero fue entregado en el apartamento de la vendedora luego de firmar la escritura, la suma de $200'000.000. Se refiere a la prueba trasladada del proceso 2015-00026 que acota la parte demandada en su contestación, en especial a los interrogatorios recibidos en dicho proceso. Señala que solo se cuenta con el dicho de las partes, y que en la escritura 890 se dejó establecido el precio que fue recibido por la vendedora, y si bien allí no se registra la suma de $200.000.000, la explicación de los demandados fue que en la escritura se hizo por el avalúo catastral, práctica que se acostumbra en este tipo de negocios y no se puede desconocer, y en este caso no se acreditó que no se hubiere acudido a ello. Correspondía a la parte actora acreditar que no se hizo el pago, pero con la prueba recaudada no se logra alterar lo registrado en la escritura pública atacada sobre el pago efectuado, puede surgir un cierto manto de duda sobre el pago, pero no se advierte prueba contundente de que el pago de la compraventa no se hubiera efectuado. Como tampoco que el pago de los $200.000.000 en el apartamento de la demandante no se hubiere realizado, pues se acreditó que CAMILO OSPINA si tenía capacidad económica para dicho pago. Analiza los testimonios de SOLEDAD DUQUE QUINTERO, MARIA AMPARO DUQUE QUINTERO y DEYANIRA RAMIREZ DE HIGUITA quienes no presenciaron la negociación entre las partes, sus dichos no desvirtúan el pago de la negociación, los otros testimonios de JUAN DIEGO PARRA RENGIFO, LEONARDO FABIO ESCOBAR ROJAS y DIANA CECILIA ARANGO SIERRA tampoco suministran información sobre las circunstancias de la negociación, pues no lo presenciaron. JUAN DIEGO dice haber trabajado con NELLY y le dijo que había recibido $200.000.000, que el

apartamento lo revocó, estucó y pinto por cuenta de CAMILO quien tenía las llaves, dice que NELLY tenía muchas deudas. LEONARDO FABIO informó que estaba buscando un apartamento y se comunicó con CAMILO quien le dijo que tenía inconvenientes con el apartamento y no podía arrendarlo.

En conclusión, el despacho no advirtió prueba que desvirtúe la presunción de veracidad de la escritura pública No 890 del 27 de mayo de 2013 que contiene el negocio de compraventa entre las partes, por tanto, desestimó las pretensiones, y no es necesario el estudio de las excepciones, levanta las medidas cautelares, condena en costas a la demandante, fijando agencias en derecho.

6. ARGUMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

Esta decisión fue apelada por la parte actora, quien por escrito planteo los reparos concretos en contra de la decisión (archivo 12) y sustentó en esta instancia dentro del término otorgado para ello (archivos 05MemorialAlegatos y 07MemorialSustentación): Cita los arts.1500, 1502, 1508, 1880, 1928 del CC. Manifiesta que hay certeza que no se canceló el precio pactado en la promesa de compraventa, son las afirmaciones libres y espontáneas de CATERINE LONDOÑO en el interrogatorio absuelto ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado al decir " *a la señora NELLY DUQUE, si se le entrego el dinero, aunque días después les regreso la misma suma de dinero, es decir, DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS*", sin que exista razón que justifique la devolución, dicho que tiene el carácter de confesión, y da certeza que no pagaron el valor fijado.

Señala que, si bien en la escritura se expresa que la suma de dinero es recibida a entera satisfacción, también lo es, que los mismos compradores declaran y confiesan que el dinero se pagó en acto posterior.

Agrega que el mayor reparo a la sentencia, es que concluye que ninguna de las partes cumplió con lo estipulado en la escritura de venta, LA ENTREGA del inmueble nunca se perfeccionó, el PAGO DEL PRECIO tampoco.

Cuenta que fue inducida en error por los compradores, que con la muerte de su único hijo MARLON DUQUE, comerciante del sector del Hueco, donde conoció a CATERINE quien fue su compañera hasta su muerte, nació un inmenso cariño por CATERINE, quien luego inicia una relación con CAMILO OSPINA y se lo presenta a NELLY DUQUE, quien les tomó mucho cariño a la pareja, por ello decide dar en usufructo los inmuebles de esta Litis, luego conoce un abogado amigo de los demandados, expresa su voluntad, elaboran una documentación y resulta una compraventa, cuando ello no era su voluntad, y al enterarse de ello los demandados le prometen una suma de dinero que nunca recibió.

El apoderado de los demandados descorre el traslado de la sustentación del recurso en esta instancia, y de su escrito se extrae. Conforme el art. 1929 CC el precio debe pagarse en el lugar y tiempo estipulado, los demandados pagaron el precio antes de la entrega, la demandante entregó y volvió a ocupar los inmuebles y ahí está hasta el día de hoy. Señala que la falta de cumplimiento de alguna de las obligaciones dará lugar a la resolución del contrato o a la excepción de contrato no cumplido – arts. 1546 y 1609 CC-, hay simultaneidad en el cumplimiento de las obligaciones, arts. 1882, 1929 y 1646 CC. Y en el caso en la promesa se acordó que el pago de los $200’000.000 se haría a la firma de la escritura, y en la escritura se declara recibidos a entera satisfacción, pese a que allí se colocó el valor del avalúo catastral, que era la costumbre para disminuir costo de impuestos, pero el precio real pagado fue el de $200’000.000. Continúa reiterando lo expresado en las contestaciones de la demandada citando lo ocurrido en el proceso por lesión enorme para finalmente solicitar se confirme la decisión.

II. CONSIDERACIONES

1. VERIFICACIÓN DE PRESUPUESTOS PROCESALES Y AUSENCIA DE IRREGULARIDADES CONFIGURATIVAS DE NULIDAD

El Tribunal ha determinado que concurren dentro del asunto *sub-examine* los presupuestos procesales que permiten abordar el fondo del asunto, amén de que no se advierte irregularidad constitutiva de nulidad que pueda comprometer la validez de lo actuado hasta el momento, permitiendo a esta Corporación decidir sobre la alzada.

2. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

Debe ocuparse esta Sala de Decisión de determinar, si como lo reclama la parte demandante, el señor Juez se equivocó al negar las pretensiones y si se encuentran acreditados los presupuestos necesarios para acceder a las súplicas de la demanda declarando la resolución del contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 890 del 27 de mayo de 2013 de la Notaría Primera del Círculo de Itagüí

3. DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

De conformidad con el artículo 1849 del Código Civil *"La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio."* Definición en iguales términos contenida en el artículo 905 del Código de Comercio.

Como toda convención, entre otros requisitos, se exige que quienes intervengan en él sean capaces. Y en lo que al perfeccionamiento del mismo respecta, establece el artículo 1857 del C.C. que la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo algunas excepciones entre las que se encuentra la venta de los bienes raíces, para cuyo perfeccionamiento se exige el otorgamiento de la escritura pública.

4. DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA TÁCITA

El Código Civil en su artículo 1546 regula la condición resolutoria tácita en los siguientes términos: "*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"*.

La jurisprudencia nacional se ha pronunciado sobre este precepto en reiteradas oportunidades para fijar el alcance y sentido de la misma, sosteniendo que son presupuestos indispensables, para la prosperidad de la acción resolutoria: a) que, el contrato sea bilateral y válido, b) **que quien promueva la acción haya cumplido con sus obligaciones**

o que haya estado dispuesto a cumplirlas, y c) que el otro contratante haya incumplido las obligaciones que le corresponde (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 5 de noviembre de 1979). Esta norma debe interpretarse en concordancia con el artículo 1609 del mismo Estatuto, es así como el contratante cumplido o que haya estado dispuesto a cumplir está legitimado para pretender la resolución del contrato. Véase SC2307-2018, SC5430-2021.

CASO CONCRETO

Conforme lo estipulado en el art. 322 y 328 del CGP el Tribunal se limitará a los puntos que han sido planteados como inconformidades en contra de la sentencia que es objeto de alzada, los cuales fueron sustentados en la oportunidad concedida en esta instancia.

Lo primero que ha de abordar el Tribunal, asunto del que no se ocupó el a quo, es establecer si se cumple con los presupuestos necesarios para la prosperidad de la acción, tal como los ha fijado la jurisprudencia, sin que ello implique incongruencia en la decisión que se tome es esta instancia, respecto de los reparos planteados, así lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia en reciente sentencia SC 1641-2022

> Respecto al anterior listado, por ser de interés al *sub examine*, conviene remarcar:
>
> > ***Uno de estos pronunciamientos oficiosos*** *que debe asumir el juzgador ad-quem* ***lo constituye el análisis de los presupuestos del derecho reclamado por el demandante****, sin que este proceder implique la desatención del principio de la congruencia, porque como lo tiene dicho la Corte, '[d]esde esa perspectiva si lo que pasa por alto el sentenciador es la inexistencia del derecho reclamado, no quiere decir que el fallo sea inconsonante, que sólo se da si no declara de oficio una «excepción» que forzosamente debía reconocer. Esto es, no corresponde a un yerro in procedendo' (CSJ SC4574 de 2015, rad. 2007-00600-02)* (negrilla fuera de texto, SC3918, 8 sep. 2021, rad. n.° 2008-00106-01).
>
> Más recientemente explicó:
>
> > ***[L]a resolución del derecho reclamado por el solicitante, accediendo o negando****, previamente al estudio de los mecanismos de defensa propuestos o a los reparos señalados por el recurrente por vía de apelación,*

> ***no comporta la conculcación del principio de congruencia, por tratarse del cumplimiento del deber de administrar justicia*** *de que está investido todo funcionario judicial, ya de primera instancia ora de segundo grado, en desarrollo del derecho a la tutela judicial efectiva* (negrilla fuera de texto, SC5473, 16 dic. 2021, rad. n.° 2017-40845-01).

> Específicamente, «*cuando los sentenciadores de instancia asumen el estudio de la legitimación y determinan su ausencia en relación con alguna de las partes, lo que los lleva a negar la pretensión, están, en estricto sentido, resolviendo oficiosamente sobre los presupuestos indispensables para desatar de mérito la cuestión litigada*» (CSJ, SC2642, 10 mar. 2015, rad. n.° 1993-05281-01).

Con esta claridad, encontramos en el asunto que nos ocupa, en cuanto al primero de ellos, que se relaciona con que el contrato sea bilateral y válido, que se cuenta con la escritura 890 del 27 de mayo de 2013 de la Notaría Primera de Itagüí, debidamente registrada el 12 de junio de 2013 en el folio de matrícula 001-884103, anotación No. 11, y en el folio de matrícula 001-884246, anotación No. 10, aportada como anexo a la demanda, documento que no ha sido atacada, desconocido o tachado por la parte demandada.

El segundo requisito, que la parte demandante **haya cumplido con sus obligaciones o que haya estado dispuesto a cumplirlas, "***referente a que la legitimación para promover la acción como condición necesaria para que pueda salir avante, solo radica en quien ostente la calidad de contratante cumplido o dispuesto a cumplir, fue reiterada por la Sala en múltiples ocasiones"* (SC5430-2021), y sobre él en la sentencia en cita líneas atrás (SC1641-2022) se dijo

> Y como la doctrina probable de la Sala, frente a la acción resolutoria, tenía dicho que «***luego de que sea establecida la existencia de un contrato válido*** *que ligue a los contratantes,* ***la labor del juzgador deberá estar dirigida a determinar… la legitimación del actor****, esto es, a escudriñar si su conducta contractual evidencia que puede beneficiarse de la facultad para pedir la resolución del contrato o su cumplimiento, con indemnización de perjuicios, porque* ***tal derecho le asiste únicamente a quien ha cumplido o se ha allanado a hacerlo***» (negrilla fuera de texto, SC, 16 jun. 2006, exp. n.° 7786), halla justificación que el colegiado de segundo grado se adentrara a esta materia, en desarrollo de resolver las materias inescindiblemente vinculadas y verificar los

presupuestos de la sentencia favorable. (resaltos propios del texto)

Tenemos entonces, para verificar si la actora ha sido contratante cumplida o se ha allanado a cumplir, y así estar legitimada para perseguir las pretensiones, que del artículo 1849 CC se desprende que la obligación que surge para el vendedor es la de **dar** la cosa, entregar la cosa tanto jurídica (tradición) como materialmente (entrega) al comprador en el tiempo que haya sido acordado, tal como lo señala el art. 1880 ib. al establecer que *"Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida-...",* en concordancia con el art. 1882 ib que señala que *"El vendedor es obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato, o a la época prefijada en él..-.-."*

Sobre el art. 1880 referido, el tratadista José Alejandro Bonivento Fernández en su obra, Los Principales Contratos Civiles y su paralelo con los comerciales, decima octava edición, Librería Ediciones del profesional Ltda, pag 110 y sig. enseña que la norma pretende semejar los conceptos de entrega con tradición, pero estos son muy diferentes, y "***Si se trata de entregar, sin agregar otro concepto, la obligación se cumple cristalizando materialmente ese hecho, es decir, colocando al comprador en la posibilidad física de la explotación útil de la cosa.*** *Pero, si se pretende refundir con la tradición, la cuestión varía sustancialmente, por cuanto este último fenómeno no se logra sino mediante la transferencia del dominio. No es la entrega, de esa manera, la obligación, sino apareja otra consecuencia: la disposición del objeto vendido, que, indiscutiblemente, plantea una obligación diferente.".* Más adelante, continúa diciendo "...*Tal como está concebida la compraventa en nuestro estatuto civil,* ***la obligación es la de entregar la cosa vendida. Es decir: procurar la posesión útil o provechosa del bien por parte del comprador".*** Más adelante el tratadista hace el comparativo con la normatividad comercial al respecto y hace cita de añejas sentencias de nuestro máximo órgano de cierre, en el mismo sentido, al decir "*En similares términos se había referido la Sala de Casación Civil, cuando en sentencia de 3 de junio de 1941 dijo: "Nuestra jurisprudencia uniforme y reiteradamente ha*

sostenido que ***es necesaria la entrega material para dar por cumplida la principal obligación del vendedor****. El artículo 1882 del Código Civil así lo persuade. Y ello es de elemental equidad: el comprador no puede hallar con mira y equivalente del precio el mero otorgamiento y registro de una escritura, sino que busca la cosa misma comprada y su goce; de lo contrario, el vendedor que a escritura se limitase, se enriquecería sin causa al recibir solo por eso el precio, el comprador al pagarlo sobre esa sola base se empobrecería también sin causa, y se rompería o faltaría el equilibrio contractual".* (se resalta)

Frente a este requisito se tiene que, la señora MARIA NELLY DUQUE QUINTERO no cumplió con su obligación de entrega del bien objeto de venta, tal como lo confiesa, a través de su apoderado, en la misma demanda en el hecho *"SEXTO: Manifiesta la señora MARÍA NELLY DUQUE,* ***que la entrega material de los inmuebles no se llevo (sic) a cabo****, pues los demandados no pagaron el precio fijado en la promesa esto es, la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS ($200'000.000)"* (se resalta).

Al observar la promesa de compraventa, en la cláusula tercera se estableció que el precio era de $200'000.000 que serían pagados por los promitentes compradores a la promitente vendedora "*...a la firma de la escritura pública",* y en la cláusula séptima se estableció que "*<u>En la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública</u> a través de la cual se dé cumplimiento a esta promesa <u>la* ***PROMITENTE VENDEDORA*** *se obliga</u> frente a los* ***PROMITENTES COMPRADORES*** *<u>a entregar el inmueble</u> a la* ***PROMITENTE COMPRADORA*** *libre de embargos, pleitos pendientes……..".* Destacando en la cláusula décimo segunda que el inmueble estaba arrendado y dicho contrato "*será*" cedido a los promitentes compradores. (resaltos propios del texto, el Tribunal subraya). Y si nos detenemos en la escritura pública No. 890, en la cláusula cuarta se pactó "*Que el precio de la venta es la suma de SESENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L ($65'250.000), dinero que <u>la vendedora declara recibidos</u> de contado y a entera satisfacción"* y en la cláusula quinta se indicó "*<u>Que desde la fecha se hace entrega real y material</u> de los inmuebles vendidos con todas las acciones y derechos consiguientes y con sus*

usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas o que consten en los títulos anteriores…" (se subraya).

Como se desprende de estos documentos, la entrega debía hacerse desde la fecha de suscripción de la escritura pública No. 890 del 27 de mayo de 2013, sin que esa obligación estuviera supeditada al cumplimiento de otra por parte de los compradores, quienes conforme el contenido de la escritura cumplieron con la suya, consistente en el pago del precio, el cual se dio por recibido a entera satisfacción. Pero la vendedora no cumplió con esta carga, tal como lo admite en la demanda, lo cual constituye confesión, al afectarla en forma directa, conforme el art. 191 CGP, y lo reitera en el interrogatorio de parte (carpeta C03 Trámite j02ccto-itagui/archivo 08 link grabación audiencia inicial, de fecha 26 de mayo de 2022) al indicar como domicilio calle 27 A sur No. 47-55 T 3 apartamento 309 que es la misma del inmueble objeto de venta de la escritura que se persigue resolver, y contestar a interrogante relacionado si hizo entrega el 2 de octubre de 2014 que "*nunca se los he entregado, nunca se los he entregado, nunca" (*min 34). Afirmación que tiene soporte en los dichos de los demandados, en sus respuestas a la demanda, quienes aseveran que lo entregó el 2 de octubre de 2014, luego de varios requerimientos, pero los volvió a ocupar días después, y en su interrogatorio en la misma diligencia, sobre este aspecto expuso el demandado CAMILO que el 2 de octubre de 2014 luego de varios reclamos, se lo entregó, así lo anunció a los porteros, y ese fin de semana le hicieron algunos arreglos, una agencia de arriendos tomó fotos, le entregó las llaves, y ya el 7 u 8 de octubre de 2014 la señora NELLY violentó la chapa e ingresó nuevamente, aprovechando que era conocida de los porteros, al día siguiente fue a hablar con ella y en forma grosera le dijo que el apartamento valía más y que hablara con el abogado. Respuesta que no fue controvertida por la parte actora.

Estos dichos son reforzados con el testimonio del señor LEONARDO FABIO ESCOBAR ROJAS (carpeta C03 Tramite j02ccto-Itagui/archivo 10 Grabación.1ª parte aud.Ins y Juz, que inicia 1h27'58") quien dice que conoció al demandado CAMILO y necesitaba un apartamento para arrendar, se acercó a la urbanización, preguntó en portería si había un apartamento para arrendar y uno de los porteros le facilitó el teléfono de CAMILO que le dijo que era el propietario, se comunicó con él, vio el

apartamento, quedó de ir con la esposa y como a los 3 o 4 días CAMILO le dijo que se le presentó un inconveniente y no le podía arrendar el apartamento, entonces él le recomendó que cuando solucionara la situación le avisara porque el apartamento le gustó y le quedaba cerca al estudio de los hijos, como a los 4 meses CAMILO lo llamó y le dijo que si podría declarar que fue a ver el apartamento y que se lo mostró y le contestó que sí, y han hablado luego como tres o cuatro veces, y lo conoció en su negocio. Dice que en alguna oportunidad le preguntó que pasaba y CAMILO le contestó "*me quieren robar el apartamento*" que tenía problemas con la persona que le vendió el apartamento, que lo había comprado y se lo querían quitar sabiendo que lo había pagado. Los demás testigos desconocen por completo la negociación.

Se establece entonces con claridad, que la demandante no cumplió con la obligación de dar la cosa, pues si bien hay un registro de la compraventa en los respectivos folios de matrícula, tradición, no se procedió con la entrega material de los bienes, lo que impidió a los compradores tener el uso, goce y disposición de los mismos, tal como se puede determinar con el testimonio del señor ESCOBAR ROJAS, pues no hubo entrega material efectiva de los inmuebles, lo que lleva a concluir que no le asiste legitimación a la actora para incoar la acción resolutoria del contrato de compraventa contenido en la escritura 890 del 27 de mayo de 2013. Ello conlleva a CONFIRMAR la sentencia objeto de recurso, pero por los argumentos expuestos en esta providencia, ante la FALTA DE LEGITIMACIÓN de la demandante.

Finalmente, dada la resulta del recurso se condenará en costas a la parte recurrente-demandante en favor de la parte demandada, en aplicación del art. 365 CGP., las cuales serán liquidadas en forma concentrada por el a quo al tenor del art. 366 CGP. Se fija como agencias en derecho en esta instancia la suma equivalente a UN SMLMV (acuerdo PSAA16-10554 C S de la Judicatura).

En mérito de lo expuesto, la **SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia proferida en audiencia del 12 de Julio de 2022 por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, dentro del proceso de la referencia, pero por las razones expuestas en esta providencia, ante la FALTA DE LEGITIMACIÓN DE LA DEMANDANTE.

SEGUNDO. CONDENAR en costas a la parte recurrente-demandante en favor de la parte demandada, en aplicación del art. 365 CGP. las que serán liquidadas en forma concentrada por el a quo al tenor del art. 366 CGP.

TERCERO. Como ponente, se fija como agencias en derecho en esta instancia la suma equivalente a UN SMLMV (acuerdo PSAA16-10554 de 06 de agosto de 2016 C.S de la Judicatura).

CUARTO. EXPÍDASE copia de la presente providencia a la parte que así lo requiera. Cumplido ello devuélvase el expediente al despacho de origen.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE
Los Magistrados,

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022

JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO
Magistrado
(Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022)

GLORIA PATRICIA MONTOYA ARBELÁEZ
Magistrada
Aclaración de voto