

TEMA: ACCIÓN RESOLUTORIA - Se requiere que el deudor demandado se encuentre en mora de cumplir con sus obligaciones y la mora, según la ley se da, cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora; cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla; y, en los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido. /

HECHOS: La parte actora solicita, la resolución parcial de un contrato de compraventa por el incumplimiento del comprador dado el impago total del precio; conservándola respecto del 25% que corresponde a GUILLERMO ENRIQUE REYES PORTILLO, (vendedor no demandante), más la indemnización por perjuicios; subsidiariamente condenar al demandado a pagar la parte del precio adeudado, junto con los intereses moratorios. El Juzgado Doce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, desestimo las pretensiones de la demanda al considerar que, no se probó el incumplimiento del comprador. La Sala deberá determinar si, ¿Se probaron los presupuestos axiológicos de la acción de resolución de contrato, específicamente el incumplimiento de la parte demandada?

TESIS: (...) En los negocios jurídicos en general, una vez se perfeccionan mediante el cumplimiento de los requisitos estructurales y las formalidades legales que les son propias, sus efectos se limitan a quienes los suscriben, “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”, conforme lo señala el artículo 1602 del CC. (...) Para el buen suceso de la acción resolutoria establecida en los artículos 1546 y 1930 del CC, se requiere que el deudor demandado se encuentre en mora de cumplir con sus obligaciones y la mora, según la ley se da, “a) cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora; b) cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla; y, c) en los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido” (artículo 1608 del CC). (...) El efecto propio de la declaración de resolución del contrato es, en términos de la sentencia SC11287 de 2016, “regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que, en términos generales, surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación; para el caso específico de la condición resolutoria tácita del contrato de compraventa, las contempladas en los artículos pertinentes que rigen la materia.” El primero de los efectos derivados de la resolución del contrato es el que contempla el artículo 1544 del CC, “cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición. (...) Conforme se extracta del tenor literal el documento público, el contrato de compraventa del inmueble se cumplió por los vendedores y por el comprador; no quedaron pendientes obligaciones a cargo del comprador; se declaró y consignó textualmente en la escritura pública por las partes del contrato, que el precio total fue recibido a entera satisfacción el 26 de mayo de 2010. (...) El demandado, en la contestación a la demanda manifestó que, “el deudor del pagaré nada tiene que ver con el comprador”; insistiendo que no otorgó poder para suscribir documento que pretenden hacer valer en su contra, no es deudor, el precio de venta fue “recibido a entera satisfacción por los demandantes”, como quedó plasmado en la escritura pública de venta. (...) Si entrar a analizar los requisitos sustanciales del hipotético pagaré porque no es objeto de la pretensión, tampoco se puede hablar de un pago parcial de la compraventa a través de este instrumento de contenido crediticio, porque se trata de una posible garantía; no pudiéndose dar aplicación a los supuestos normativos del artículo 882 del C de Co que habilitaría la acción resolutoria abandonando la ejecutiva, porque de su texto se desprende que su función fue servir

como una supuesta garantía de pago cuya relación con el comprador no se demostró. (...) Aun cuando se autoriza el pago por medio de un tercero lo prevé el artículo 1630 del CC, correspondía acreditar a la parte demandante dada la carga de la prueba, en los términos expuestos, que la compradora al momento de la firma de la escritura pública de compraventa no pagó la totalidad del precio y se valió de un tercero ajeno al contrato para emitir un documento que en el futuro lo garantizara. (...) Los cuestionamientos formulados como réplica a la sentencia de primera instancia no se acreditaron; el incumplimiento del demandado comprador como presupuesto axiológico de la acción resolutoria no fue demostrado; por lo que se establece la imposibilidad sustancial de la resolución contractual (...)

MP. RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

FECHA: 25/07/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

ACLARACIÓN DE VOTO: MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

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

Medellín, veinticinco (25) de julio de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Verbal resolución de contrato
Radicado:	05001-31-03-012-2019-00110-01
Demandante:	Martha Beatriz Reyes y otra
Demandado:	Juan Fernando Cano Zapata y otros
Providencia:	Sentencia
Tema:	No se probó el incumplimiento contractual de la parte demandada como presupuesto axiológico de la pretensión de resolución de contrato.
Decisión:	Confirma sentencia
Sustanciador/ponente:	Ricardo León Carvajal Martínez

De conformidad con la Ley 2213 de 2022 se procede a decidir por escrito, el recurso de apelación interpuesto por la parte actora frente a la sentencia proferida el 6 de febrero de 2024 por el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, en el proceso verbal para la resolución de compraventa adelantado por MARTHA BEATRIZ REYES PORTILLO y LORENZA ROSA PORTILLO DORIA contra JUAN FERNÁNDO CANO ZAPATA, EVER GARZÓN ARCINIEGAS, MARÍA ALIRIA HENAO GIRALDO y JUAN FELIPE CARDONA LÓPEZ, integrándose como litisconsorte a GUILLERMO ENRIQUE REYES PORTILLO.

1. ANTECEDENTES

- 1.1** Mediante escritura pública 1306 del 26 de mayo de 2017 ALEJANDRO MIGUEL LENGUA PALOMINO apoderado especial de MARTHA BEATRIZ REYES PORTILLO, LORENZA ROSA PORTILLO DORIA y GUILLERMO ENRIQUE REYES PORTILLO, vendió a JUAN FERNÁNDO CANO ZAPATA el inmueble ubicado en la calle 60 #51D-57 de Medellín, con matrícula inmobiliaria 001-8926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, zona norte, donde funciona el HOTEL FAMILIAR REYMAR.

- 1.2 El precio acordado fue \$655.000.000; para respaldar esta venta, ***"El comprador aquí demandado le solicitó al señor SERGIO ALBERTO GONZÁLEZ RIVILLAS, abogado asesor del mismo, que firmara un pagaré por el resto del precio en un valor de pesos DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES DE PESOS MLC suma que debía ser cancelada con la boleta de ingreso a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS ZONA NORTE...pagaré que hace parte del precio del inmueble por ser el abogado del comprador JUAN FERNÁNDO CANO ZAPATA y a petición de este."***
- 1.3 El pagaré no ha sido cancelado ni el demandado comprador ha pagado el saldo del precio; los demandantes tienen retenido el dinero correspondiente al 75% del valor del predio en porcentajes coherentes con sus títulos de propiedad, MARTHA BEATRIZ el 25% y LORENZA ROSA el 50%; GUILLERMO ENRIQUE REYES PORTILLO (vendedor no demandante), es propietario del 25% del inmueble.
- 1.4 A la fecha de presentación de la demanda el comprador no ha pagado a los vendedores \$170.250.000 correspondiente al 75% del precio de venta; solicitan la resolución parcial de la compraventa -conservándola respecto del 25% que corresponde a GUILLERMO ENRIQUE- más la indemnización por perjuicios; subsidiariamente condenar al demandado a pagar la parte del precio adeudado en 24 horas siguientes a la notificación de la demanda junto con el pago de intereses moratorios

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Admitida la demanda¹, se pronunció la parte demandada proponiendo las excepciones:

¹providencia del 20 de marzo de 2019 (archivo 1, PDF 72, cuaderno principal, expediente electrónico).

2.1 JUAN FERNÁNDO CANO ZAPATA

El pagaré es un documento de promesa de pago del deudor al acreedor, con condiciones, suma y plazo; el título aportado es independiente al negocio jurídico de compraventa y deberá ser exigido en proceso judicial que corresponda; el deudor del pagaré nada tiene que ver con el comprador, no le otorgó poder para suscribir el documento.

El no integrar al litisconsorte por activa con GUILLERMO ENRIQUE REYES PORTILLO (propietario vendedor) da lugar a la falta de legitimación como presupuesto preliminar de la demanda.

En la escritura pública 1306 del 26 de mayo de 2017 se manifestó que el valor que constituye el precio fue recibido a entera satisfacción.

Se opone a las pretensiones de la demanda, subsidiariamente se ordene la devolución de los dineros pagados a los demandantes más las mejoras realizadas estimadas en \$1.000.000.000.

2.2 JUAN FELIPE CARDONA LÓPEZ

2.2.1 Falta de causa para demandar: De la prueba documental no se advierte la relación de causalidad entre el pagaré suscrito por SERGIO ALBERTO GONZÁLEZ RIVILLAS y la compraventa; el título refiere instrumentos públicos y fechas diferentes, no se trata de una consecuencia lógica de la negociación.

En el numeral TERCERO de la escritura pública 1306 del 26 de mayo de 2017 los vendedores declararon recibir la totalidad del dinero de la venta del inmueble a manos del comprador; lo contrario debe ser acreditado probatoriamente por la parte demandante

2.2.2 Falta de prueba para la resolución del contrato: Se presentan dos documentos diferentes, desasociados con la pretensión (contrato de compraventa

y pagaré); la carga de la prueba recae en quien pretende el reconocimiento del derecho, lo que no es contundente en el caso concreto.

2.3. EVER GARZÓN ARCINIEGAS

Actuando por curador ad litem, ***"En relación con las pretensiones manifiesto que no encuentro fundamentos legales para oponerme toda vez que desconozco el alcance de la relación contractual entre las partes, sin embargo, estaré al tanto de que sea garantizado el derecho de contradicción de la parte demandada."***

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Doce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín profirió sentencia desestimatoria de las pretensiones el 6 de febrero de 2024; considerando que el asunto debatido es la resolución parcial de un contrato de compraventa por el presunto incumplimiento del comprador dado el impago total del precio; al margen de la procedencia de esta pretensión en la forma como fue planteada que para el Despacho es improcedente por la imposibilidad de imponer una comunidad con el propósito de la demanda, practicadas las pruebas no se probó el incumplimiento del comprador.

El artículo 1602 del CC señala que todo contrato celebrado es ley para las partes, no puede ser invalidado sino por su consentimiento o por causas legales; el artículo 1546 señala que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado; los contratos se hacen para cumplirse y la desatención de los compromisos constituye una violación a la ley contractual.

Tiene dicho la jurisprudencia que para la prosperidad de la pretensión resolutoria es necesario que verse sobre un contrato bilateral válido, que el demandante haya dado cumplimiento a sus obligaciones y que el demandado se haya separado de sus compromisos contractuales; el incumplimiento endilgado es el impago del precio

total del inmueble, el pagaré no ha sido cancelado a pesar de los múltiples llamados de atención ni el demandado se allana a cumplir y los demandantes han tenido retenido un dinero correspondiente al 75% de su valor; pero en la escritura pública de venta se plasmó en la cláusula tercera que el precio lo constituye \$655.000.000 que los vendedores declaran recibidos a entera satisfacción.

El artículo 1934 del CC señala que si en la escritura de venta se declara recibir el precio no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores; la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC9072 de 2014 indica, ***"si el pleito se traba entre los contratantes que dejaron expresa constancia de la satisfacción del valor pactado, no hay obstáculo para que con las limitaciones de valoración...se demuestre lo contrario, eso sí, tomando en consideración que de esto debe emerger sin lugar a dudas, el incumplimiento que pueda derivar en la resolución del acuerdo, esto implica un mayor esfuerzo del litigante en demostrar la mentira de lo que se pactó en el instrumento público, pues es ir en contra de una manifestación de voluntad libre y espontánea..."***

La restricción de la norma es respecto de los terceros poseedores de buena fe, pero cuando el pleito sobre el pago del precio se traba entre los mismos contratantes, se debe acudir a las normas probatorias tradicionales con una carga probatoria más alta de quienes están demostrando lo contrario a lo pactado en la escritura pública.

En cuanto al alcance de las negaciones de las partes en sus escritos y declaraciones en el curso del proceso, la sola atestación de falta de ocurrencia de una determinada situación, no implica que se configuren los efectos del inciso segundo del artículo 167 del CGP, dependen de la imposibilidad práctica de acreditar ciertas circunstancias que son indefinidas en el tiempo y no contraponen afirmaciones previas que se pretenden desvirtuar; no es suficiente con que se diga que algo dejó de pasar para que se releve al interesado de las cargas que le imponen las normas adjetivas cuando con tal proceder se cuestionan posiciones contrarias asumidas con antelación, con ello se estaría patrocinando el desconocimiento del principio básico del derecho de la validez de los actos.

El interrogatorio de parte ni el testimonio ofrecen claridad; el pagaré aportado como anexo dio respaldo a la obligación insoluble de la venta del inmueble, sobre ese pagaré no se acreditó haberse iniciado acción ejecutiva en contra del deudor ni se sabe finalmente cuanto es lo adeudado, no se probó; la actora no desplegó actividad probatoria fuerte de que el demandado no pagó el precio pese a que permitió que un tercero garantizara el mismo a través de un título valor que no extiende los efectos al comprador inicial.

Las demandantes consintieron en que el saldo del precio por \$227.000.000 fueran garantizados por un tercero como medio de pago, de manera que si este incumplió no pueden extenderse los efectos a la compraventa, aquí nada se dijo respecto del impago por el tercero y nada se probó; no se desplegó actividad probatoria que restara mérito a lo pactado en la escritura pública respecto del pago efectuado del precio pactado en la cláusula tercera.

4. APELACIÓN

En audiencia de instrucción y juzgamiento de primera instancia, la parte demandante efectuó un reparo sustentado, ***"Honorable juez, voy a interponer el recurso de apelación en contra de la sentencia dictada por usted, por cuanto considero que la parte demandada no probó el pago de las obligaciones adeudadas y mucho menos adquiridas sobre esa base solicito muy respetuosamente se me conceda dicho recurso por cuanto la parte demandada tiene que probar que pagó el total de la obligación sin reparo alguno, lo que está reclamando está pactado en el pagaré, lo que está reclamando está pactado en una obligación como crédito quirografario; ¿qué quiero simplemente respetable doctora? se me conceda el derecho a la apelación para que sea el Tribunal quien decida en últimas esta situación y con una concepción mayor, las deudas no se prueban con testimonios, se prueban con documentos."***

5. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿Se probaron los presupuestos axiológicos de la acción de resolución de contrato, específicamente el incumplimiento de la parte demandada?

6. CONSIDERACIONES

6.1 ¿Acción de resolución de contrato?

En los negocios jurídicos en general, una vez se perfeccionan mediante el cumplimiento de los requisitos estructurales y las formalidades legales que les son propias, sus efectos se limitan a quienes los suscriben, **"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"**, conforme lo señala el artículo 1602 del CC.

El principio general del derecho que dispone, **"el contrato es ley para las partes"**, significa que los actos jurídicos que crean obligaciones no pueden ser desconocidos unilateralmente; mandato que debe interpretarse como la convicción de cumplimiento de las partes respecto del contrato que celebran, que debe ser la misma convicción de Ley, llevando implícito el deber de no desconocer el principio se **"normatividad de los contratos."**

Conforme sentencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia del 11 de Junio de 1979, **"Al participar el contrato de compraventa de la estirpe de los contratos bilaterales, en dicho negocio jurídico va implícita la condición resolutoria tácita, por lo que el fenómeno del incumplimiento por una de las partes de las obligaciones que le incumben, coloca a la otra en una posición de poder solicitar la resolución de la convención de compraventa, bien con apoyo en el artículo 1546 del Código Civil, que es una norma de índole general, ora con respaldo en las normas especiales que regulan la resolución del contrato de compraventa"**; el artículo 1930 dispone, **"si el comprador estuviera constituido en mora de pagar en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá**

derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios."

Para el buen suceso de la acción resolutoria establecida en los artículos 1546 y 1930 del CC, se requiere que el deudor demandado se encuentre en mora de cumplir con sus obligaciones y la mora, según la ley se da, **"a) cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora; b) cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla; y, c) en los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido"** (artículo 1608 del CC).

El efecto propio de la declaración de resolución del contrato es, en términos de la sentencia SC11287 de 2016, **"regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que –en términos generales– surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación; para el caso específico de la condición resolutoria tácita del contrato de compraventa, las contempladas en los artículos pertinentes que rigen la materia."**

El primero de los efectos derivados de la resolución del contrato es el que contempla el artículo 1544 del CC, **"cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición..."**.

Para solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato; se requiere que el demandante haya cumplido sus obligaciones o se halla allanado a cumplirlas; las acciones que sancionan el incumplimiento, desde la perspectiva extintiva o de cumplimiento previstas en el artículo 1546 no operan **"...Si no cuando uno de los contratantes cumplió debidamente con lo pactado o se allanó a cumplirlo dentro del plazo o modo estipulados, y cuando el otro, por un acto de su voluntad, no obstante el cumplimiento de la contraparte, cuando es el caso, ha dejado de cumplir con lo pactado, en la forma y tiempo debidos."**

De manera que, para el éxito de la pretensión resolutoria deben acreditarse los presupuestos que le son propios, **"a) validez del pacto; b) condición de contratante cumplido o dispuesto a cumplir en el demandante; y c) situación de renuencia injustificada o inejecución por parte del demandado."**²

Por tanto, la parte demandante tiene la carga de demostrar (artículos 164 y 167 del CGP) a través de medios probatorios (artículo 165 del CGP) que sean pertinentes, conducentes y útiles (artículo 168 del CGP), los supuestos fácticos que le sirven de fundamento a la pretensión de impago parcial del precio de venta por parte del comprador para lograr la resolución del contrato; acervo probatorio que será apreciado por el Juez de acuerdo con las reglas de la sana crítica (artículo 176 del CGP).

6.2 ¿Incumplimiento del demandado?

Revisado el contrato de compraventa contenido en la escritura pública 1306 del 26 de mayo de 2017, se aprecia:

"PRIMERO: que los vendedores GUILLERMO ENRIQUE REYES PORTILLO, MARTHA BEATRIZ REYES PORTILLO Y LORENZA ROSA PORTILLO REYES, transfieren a título de compraventa a favor de la compradora JUAN FERNANDO CANO ZAPATA el derecho real de dominio que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble de su propiedad: UN INMUEBLE URBANO DENOMINADO HOTEL FAMILIAR REYMAR, ubicado en el municipio de Medellín, departamento de Antioquia, en la calle 60 nro. 51 D 57...FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NRO. 001-8926 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN...SEGUNDO: TRADICIÓN: Adquirieron los vendedores...por adjudicación en el trámite de sucesión del señor GUILLERMO DE LA ROSA REYES ESPITIA, llevado a efecto en la notaría 23 de Medellín y

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (ahora denominada Agraria y Rural). Sentencias de 19 de octubre de 2009 y 18 de julio de 2023, dictadas en los radicados 05001-3103-009-2001-00263-01 y 41001-31-03-003-2013-00285-01 (SC194-2023), respectivamente.

culminado por medio de la escritura pública nro. 2858 de fecha 28 de octubre de 2010, debidamente registrada. TERCERO; que el precio lo constituye la suma de SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M.L. (\$655.000.000), que los vendedores declaran recibidos a entera satisfacción el día de hoy de manos del comprador... APROBACION Y CONSENTIMIENTO. Los comparecientes leyeron íntegramente el contenido de sus declaraciones, lo aprobaron, expresaron su total consentimiento y en constancia de ello firman junto con el Notario, quien de esta forma también lo aprueban y autorizan...

(Subrayas de la Sala)

Conforme se extracta del tenor literal el documento público, el contrato de compraventa del inmueble se cumplió por los vendedores y por el comprador; no quedaron pendientes obligaciones a cargo del comprador; se declaró y consignó textualmente en la escritura pública por las partes del contrato, que el precio total fue recibido a entera satisfacción el 26 de mayo de 2010.

Sin embargo, la parte actora arguye que el precio no fue pagado en su totalidad, para lo cual expresó que ese mismo día el supuesto apoderado del comprador Dr. SERGIO ALBERTO GONZÁLEZ RIVILLAS, se obligó conforme un documento que denominaron "pagaré" a pagar a los vendedores \$227.000.000, que se efectuaría "***con la boleta de ingreso a la oficina de registro de instrumentos públicos***", quedando en el documento, "***Con este pagaré se respalda el saldo restante de la venta del HOTEL FAMILIAR REYMAR, el cual fue vendido por medio de la escritura pública nro.1234 de fecha 19 de mayo de 2017, otorgada en la notaría veintitrés de Medellín.***"

Fue así como el demandado JUAN FERNÁNDO CANO ZAPATA en la contestación a la demanda manifestó que, "***el deudor del pagaré nada tiene que ver con el comprador...***"; insistiendo que no otorgó poder para suscribir documento que pretenden hacer valer en su contra, no es deudor, el precio de venta fue "***recibido***

a entera satisfacción por los demandantes", como quedó plasmado en la escritura pública de venta.

En este orden, el artículo 1934 del CC establece, **"si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores"**; norma que ha sido calificada por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia de estirpe probatoria, **"prescribe la prohibición de probar en contrario de la anotación de pago en un instrumento público. Por ende, tal prescripción es eminentemente procesal, lo que excluye su carácter sustancial."**³

Ha dicho la Corte, **"ya se destacó que en este evento es claro e indiscutible, que consta de manera explícita en las escrituras públicas con las que se perfeccionaron las negociaciones controvertidas, que los compradores pagaron en dinero efectivo y la vendedora recibió a satisfacción las sumas acordadas como monto de los precios por los inmuebles disputados...Frente a una afirmación de semejante envergadura, tal como quedó explicado en su momento, es factible y perfectamente admisible probar en sentido contrario, esto es, demostrar que dichos asertos no se ajustan a la realidad y que la solución expresamente admitida no corresponde a la verdad...En este orden de ideas, la carga de acreditar lo contrario, es decir, lo concerniente a que el pago no se efectuó por los adquirentes ni tampoco fue recibido por la tradente, la tiene ésta por ser quien alega en dicho sentido y es la parte interesada en desvirtuar la presunción de veracidad y legalidad que ampara, en principio, a aquéllos derivada del texto de los mencionados instrumentos"** (en sentencia del 21 de octubre de 2010, expediente 5000631030012003-00527-01).

En principio, el cumplimiento del pago fue acreditado con la consagrado en la escritura pública contentiva del contrato; en la cláusula TERCERA vendedores y comprador, manifestaron recibir y pagar el total del precio el mismo día de la suscripción del documento público.

³ AC5060-2022

Lo expresado del cumplimiento del pago, probado con la estipulación, conllevaba un hecho positivo definido, delimitado en el tiempo y lugar, lo que supone que la existencia de otro hecho opuesto o contrario debe ser demostrado.

En efecto, la Sala de Casación civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC172 de 2020, ***"la expresión de cumplimiento de la obligación de pago...no se halla exenta de demostración, por tratarse de una afirmación definida. Esta aseveración, por ser concreta en cuanto al tiempo (día, mes, año), modo (la entrega y acuso de recepción del dinero) y lugar (el sitio donde se suscribió el contrato), para su éxito demandaba del elemento de juicio respectivo."***

Forzando a la parte demandante a desvirtuar probatoriamente los hechos de esa afirmación definida contenida en la escritura pública contentiva del contrato de compraventa objeto de litis, demeritando la aquiescencia acerca del pago con prueba en contrario.

Se insiste, la parte actora tiene la carga de la prueba (artículos 164 y 167 del CGP) de demostrar conforme con los medios probatorios (artículo 165 del CGP), los supuestos de hecho que sustentan las consecuencias perseguidas; es decir, debe demostrar la ***"situación de renuencia injustificada o inejecución por parte del demandado acerca del pago"***; elemento axiológico de la acción resolutoria en los términos de lo previsto en el artículo 167 del CGP al disponer, ***"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"*** en armonía con el artículo 164 del mismo estatuto.

El testigo ALEJANDRO MIGUEL LENGUA PALOMINO, quien dijo ser Apoderado de los vendedores para la celebración de la compraventa no fue esclarecedor al expresar un total desconocimiento de las condiciones del contrato (padece enfermedad que afecta su memoria) declarando, ***"¿por cuánto fue esa negociación? por 227.000.000; ¿se pagó en la totalidad o se quedó debiendo alguna plata? todavía se debe; ¿cuánto se debe? no recuerdo bien porque a mí se me olvidan las cosas; ¿usted sabe exactamente qué es lo que se debe"***

y a quién? no lo tengo yo, lo tienen mis Abogados; ¿por qué manifiesta que la venta fue por \$227.000.000 y en la escritura se pactó que fue por \$655.000.000?, ¿cuál fue el valor real de esa venta? no recuerdo."

El documento que denominaron "pagaré" apenas constituye un indicio que la suma pactada como precio del inmueble no fue pagada en los términos de la cláusula TERCERA del contrato de compraventa, sin ningún otro respaldo probatorio, por tratarse de la obligación asumida por un tercero y del cual no se demostró su relación con el comprador; no teniendo la entidad por sí solo, para desvirtuar lo consignado literalmente en la escritura pública en cuanto al pago y recibo total del precio de la compraventa, donde se confunde inmueble con establecimiento de comercio (hotel).

Si entrar a analizar los requisitos sustanciales del hipotético pagaré porque no es objeto de la pretensión, tampoco se puede hablar de un pago parcial de la compraventa a través de este instrumento de contenido crediticio, porque se trata de una posible garantía; no pudiéndose dar aplicación a los supuestos normativos del artículo 882 del C de Co⁴ que habilitaría la acción resolutoria⁵ abandonando la ejecutiva, porque de su texto se desprende que su función fue servir como una supuesta garantía de pago cuya relación con el comprador no se demostró.

⁴ "Pago con títulos valores: La entrega de letras, cheques, pagarés y demás títulos-valores de contenido crediticio, por una obligación anterior, valdrá como pago de ésta si no se estipula otra cosa; pero llevará implícita la condición resolutoria del pago, en caso de que el instrumento sea rechazado o no sea descargado de cualquier manera.

Cumplida la condición resolutoria, el acreedor podrá hacer efectivo el pago de la obligación originaria o fundamental, devolviendo el instrumento o dando caución, a satisfacción del juez, de indemnizar al deudor los perjuicios que pueda causarle la no devolución del mismo.

Si el acreedor deja caducar o prescribir el instrumento, la obligación originaria o fundamental se extinguirá así mismo; no obstante, tendrá acción contra quien se haya enriquecido sin causa a consecuencia de la caducidad o prescripción. Esta acción prescribirá en un año".

⁵ SC3985-2022, "cuando una prestación originada en contrato se ha satisfecho en la forma que autoriza el artículo 882, para el ejercicio de la acción resolutoria respectiva derivada del no pago del título valor, requiérase sine qua non que el acreedor demandante lo presente para acreditar que lo tiene en su poder y que no está descargado, o "dando caución, a satisfacción del juez de indemnizar al deudor los perjuicios que pueda causarle la no devolución del mismo", como lo dispone dicho artículo. Esa presentación del título valor insoluto o el otorgamiento de la garantía, en su caso, son los únicos que lo habilitan para ejercer el derecho a demandar la resolución del contrato, pues con ellas exterioriza su deseo de utilizar en ese sentido la alternativa que le confiere el artículo 1546."

Aun cuando se autoriza el pago por medio de un tercero lo prevé el artículo 1630 del CC, correspondía acreditar a la parte demandante dada la carga de la prueba, en los términos expuestos, que la compradora al momento de la firma de la escritura pública de compraventa no pagó la totalidad del precio y se valió de un tercero ajeno al contrato para emitir un documento que en el futuro lo garantizara.

Los cuestionamientos formulados como réplica a la sentencia de primera instancia no se acreditaron; el incumplimiento del demandado - comprador como presupuesto axiológico de la acción resolutoria no fue demostrado; por lo que se establece la imposibilidad sustancial de la resolución contractual y consecuentemente se CONFIRMARÁ la sentencia de primera instancia.

9. COSTAS

De conformidad con lo establecido por los numerales 1 y 3 del artículo 365 del CGP y ante la confirmación de la sentencia de primera instancia, se impone condena en costas a cargo del recurrente y en favor de la demandada.

10. AGENCIAS EN DERECHO

Se fijan como AGENCIAS EN DERECHO a cargo de la parte demandante – apelante y en favor de la demandada, por el equivalente a UN (1) SMLMV.

DECISIÓN

La **SALA SEGUNDA CIVIL DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

FALLA

PRIMERO: Por las razones expuestas, se **CONFIRMA** la sentencia de la referencia.

SEGUNDO: Se **CONDENA** en **COSTAS** a la parte demandante y en favor de la demandada.

TERCERO: Se fija como AGENCIAS EN DERECHO a cargo de la parte demandante – apelante y en favor de la demandada, el equivalente a UN (1) SMLMV.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS Y ELECTRÓNICAMENTE.

LOS MAGISTRADOS



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

Aclaración de voto

ACLARACIÓN DE VOTO

En el presente caso, la parte recurrente no presentó sustentación del recurso durante el término conferido para ello, el cual transcurrió desde el 3 hasta el 9 de julio del presente año lo cual daría lugar a que el recurso formulado fuese declarado desierto, de conformidad con el inciso cuarto del numeral 3 del artículo 322 del Código General del Proceso⁶.

La decisión de declarar desierto el recurso por falta de sustentación en sede de segunda instancia, tiene fundamento en la línea desarrollada en sede de tutela por la Sala Laboral de la Corte Suprema de Justicia -mediante sentencias en las que revoca las decisiones de tutela proferidas por la Sala Civil de esa Corporación- al acoger sin excepción alguna la postura de la Corte Constitucional expuesta en la sentencia SU 418- 2019, según la cual, *"De acuerdo con esa metodología de interpretación, el recurso de apelación debe sustentarse ante el superior en la audiencia de sustentación y fallo, y el efecto de no hacerlo así es la declaratoria de desierto del recurso"*. En efecto, la Sala Laboral de la Corte Suprema, concluye que, aunque la homóloga Civil haya sostenido que en estos eventos no se puede dar aplicación al artículo 327 del Código General del Proceso, ni a lo resuelto por la Corte Constitucional, por no haberse programado la práctica de una audiencia de sustentación, no se puede admitir otra interpretación en el sentido de avalar un momento diferente al expresado por el legislador, para sustentar los reparos señalados ante el juez de primera instancia, así estos se hubieren presentado de manera escrita. (Ver las sentencias STL7317 de 16 de junio de 2021; STL5524 de 27 de abril de 2022; STL6925 de 18 de mayo de 2022; STL7455 de 24 de mayo de 2022; STL9034 de 13 de julio de 2022, entre otras).

Ahora, la Corte Constitucional, en sentencia T-310 de 15 de agosto de 2023, determinó que con la expedición del Decreto 806 de 2020 se flexibilizó la carga de

⁶ *"(...) Si el apelante de un auto no sustenta el recurso en debida forma y de manera oportuna, el juez de primera instancia lo declarará desierto. La misma decisión adoptará cuando no se precisen los reparos a la sentencia apelada, en la forma prevista en este numeral. El juez de segunda instancia declarará desierto el recurso de apelación contra una sentencia que no hubiere sido sustentado"*.

la sustentación, siempre y cuando al momento de presentarse el recurso de apelación ante el juez de primera instancia se hayan desplegado razonablemente los argumentos que sustentan la apelación, dicha Corporación además aclaró que tal apreciación constitucional aplica para los recursos que fueron interpuestos en vigencia del Decreto 806 de 2020. Con base en esta postura el despacho del cual soy titular comenzó a aceptar las sustentaciones presentadas ante el juez de primera instancia, respecto de los recursos interpuestos en vigencia del citado Decreto, pero el 30 de julio de 2024 la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC9311 adoptó la misma postura de la sala laboral de aplicar lo indicado en la sentencia SU 418- 2019 de la Corte Constitucional.

Así las cosas, la alineación de las salas de casación civil y laboral de la Corte Suprema de Justicia con el criterio de unificación de la Corte Constitucional marca la senda a seguir en casos semejantes; pero como en el asunto del que aquí se trata, ocurrió que el traslado para las alegaciones en esta sede corrió antes del 30 de julio de 2024, es decir, durante el lapso en que se había aceptado la sustentación que se hubiere hecho ante el juez de primer grado, no cabría la declaratoria de desierto del recurso para no contravenir el principio de confianza legítima de la parte que se veía favorecida con lo aceptado por esta judicatura hasta la mencionada fecha.

De esta forma aclaro el por qué suscribo la sentencia a pesar de la falta de sustentación en esta sede, puesto que concuerdo con el sentido de la decisión.



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA
Magistrada