



**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL**

Medellín, primero de julio de dos mil veinte

Procedimiento: Verbal
Tema: Resolución de contrato de compraventa
Procedencia: Juzgado Octavo Civil del Circuito
Demandantes: Luz Stela Flórez Aristizábal
Demandado: Ignacio del Carmen Ruiz Rueda y otros
Radicado: 050001-31-03-008-2017-00700-01
Decisión: Confirma.

Magistrado Ponente: Martín Agudelo Ramírez

ANTECEDENTES:

La demanda:

Luz Stella Flórez Aristizábal demandó a Ignacio del Carmen Ruiz Rueda y María del Carmen Criado Regidor en nombre propio y en representación de sus hijos, Juan Ignacio Ruiz Criado y Ana Isabel Ruiz Criado, solicitando la resolución de un contrato (fls. 2-11, c. 1). En el libelo se expone como causa de lo pretendido lo siguiente:

- El 23 de febrero de 2016 se celebró un contrato de promesa de compraventa entre la señora Luz Stella Flórez Aristizábal, como promitente vendedora y, el señor Luis Fernando Echeverri Correa, como promitente comprador del bien inmueble con matrícula

inmobiliaria número 001-179409 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, por un valor de \$1.400.000.000.

- Que, de dicha suma, sólo se ha hecho efectivo el pago de \$744.277.868, quedando a deber la suma de \$655.733.132.
- Que en el párrafo 3 de la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa, las partes acordaron otorgar la escritura pública de compraventa por el valor del avalúo catastral del inmueble. (fl. 23-27, c1.)
- Que, por darse cumplimiento al presupuesto establecido en el párrafo primero de la cláusula sexta ya mencionada, se adelantó la firma de la escritura pública de compraventa para el día 4 de abril de 2016.
- Que al acto escriturario comparecieron, en un primer momento, el señor Luis Fernando Echeverri y la señora Flórez Aristizábal, pero solamente firmó la demandante. Y, que en un momento posterior a la hora acordada con la señora Luz Stella y con desconocimiento de esta, el señor Echeverri Correa, designó a los demandados para que firmasen dicho acto como compradores, en un momento posterior a la hora acordada con la señora Luz Stella Flórez Aristizábal.

Con base a lo anterior, la demandante, solicita que se declare la resolución del contrato de compraventa con escritura pública número 0529 del 4 de abril del 2016, por incumplimiento de la parte compradora. Como consecuencia, ordenar a la parte demandada:

- A la restitución y entrega del bien inmueble al que se hace referencia en la escritura pública de compraventa.
- Al pago de los intereses-liquidados a la tasa máxima legal permitida, como se estipuló en el párrafo de la cláusula cuarta de la promesa de

venta, sobre el saldo impagado, es decir, \$655.722.131. Lo anterior desde el 23 de abril de 2016, por ser el día en que se realizó la entrega material del inmueble, y, hasta el día que realice la devolución material del mismo.

- Al pago de \$20.000.000 como clausula penal, estipulada en la cláusula novena de la promesa de compraventa.
- A los perjuicios materiales, por concepto de honorarios de abogado, por hacer valer procesalmente sus derechos a la parte demandante.
- Al pago de la totalidad de los frutos que se dejaron de percibir, desde el 23 de febrero de 2016 y hasta cuando se produzca su devolución y entrega material, previa tasación de su valor por peritos que designe el despacho.
- Que se autorice a la parte demandante a retener los dineros recibidos, para que una vez se realice las restituciones mutuas, se descuenten de allí las sumas por los conceptos y condenas solicitadas.
- Que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

La contestación:

Los demandados se opusieron a las pretensiones de la demanda. Coinciden en alegar lo siguiente en su defensa (fls. 73-84,107-113, c. 1):

- Manifiestan que dieron cumplimiento íntegro a la escritura pública de compraventa con número 529 del 4 de abril de 2016.
- Manifiestan que hay una falta de legitimación por pasiva, puesto que la promesa de compraventa celebrada entre la señora Luz Stella y el señor Echeverri Correa, cuyo incumplimiento se demanda, no da cuenta de ningún vínculo contractual con los ahora demandados.

- Manifiestan que los demandados recibieron la cesión de un crédito, respecto a la suscripción de la escritura pública de la transferencia del derecho de dominio del bien inmueble que es objeto de discusión, más no la posición contractual del señor Echavarría Correa frente al contrato de promesa de compraventa con la señora Luz Stella.
- Manifiestan que lo anterior se dio en concordancia de la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa, realizado entre la señora Luz Stella y el señor Echavarría Correa, la cual cita: *“Las partes acuerdan que la escritura pública de compraventa por medio de la cual se hará la enajenación del derecho real del dominio sobre el inmueble que prometen vender y comprar, sea otorgada a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR o de la persona que este designe (...)”*. Por lo anterior, la parte expone, que el señor Echeverri Correa tenía a su favor un crédito, el cual era susceptible de ser cedido, como lo disponen los artículos 1959 y 196 del C.C.

Tramite del llamamiento en garantía:

Los demandados, en cuaderno aparte, hacen el llamado en garantía al señor Luis Fernando Echeverri Correa, Ignacio del Carmen Ruiz Rueda (c.2) y María del Carmen Criador (c.3) Expresan que es oportuno dicho llamamiento dado que se realizó un contrato de promesa de compraventa con el señor Ignacio del Carmen Ruiz Rueda y el llamado en garantía, en el cual en el éste se obligó a transferir el dominio del bien que es objeto de litigio a los demandados y en la cláusula tercera se obligó a salir al saneamiento de todos los casos de ley que sobre dicho bien recayeran.

Además, se adjuntó escrito de 26 de febrero de 2018, donde el llamado en garantía manifestó que asumiría cualquier responsabilidad que se derivara en contra de los hoy demandados, respecto al predio ubicado en la carrera 25 No.12 Sur-410.(fl 18 c1).

El juzgado mediante auto de noviembre 16 de 2018 (fl.19, c2) y auto de 30 de enero de 2019 (fl.20, c3) admite llamamiento en garantía y corre el respectivo traslado.

El 9 de julio de 2019 el juzgado incorpora formato de diligencia de notificación por aviso, enviado en debida forma, por parte de Ignacio del Carmen, al llamado en garantía, Luis Fernando Echeverri Correa, entregada el 29 de junio de 2019. (fl. 67, c2).

Por otro lado, mediante auto del 9 de julio de 2019, se declaró desistimiento tácito del llamamiento en garantía, realizado por parte de la demandada María del Carmen Criado. (fl. 22. C3).

La sentencia de primera instancia:

El juez de primera instancia denegó las pretensiones de la demanda, con fundamento en los siguientes motivos:

- Que se encontró probado que entre la señora Flórez Aristizábal y el señor Echeverri Correa se celebró un contrato de promesa de compraventa del inmueble con matrícula inmobiliaria 001-179409 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Medellín Zona-Sur.
- Que, igualmente, aparece probado que, para perfeccionar el contrato prometido, la parte demandante acudió a la Notaría Segunda de Medellín el 4 de abril de 2016 y suscribió la escritura pública 0529 de esa fecha, la cual fue debidamente inscrita o registrada, con la particularidad que allí no figuró como adquirente el promitente comprador, Luis Fernando Echeverri Correa, sino los ahora demandados.
- Que en tal acto la demandante manifestó que concurría en nombre propio, al igual que los demandados y estos, además, en representación de sus hijos, sin que en ningún momento se manifestara que la comparecencia se hacía por encargo del señor Echeverri Correa, lo que

igualmente aclara el apoderado del señor Ignacio al expresar que tal proceder fue autorizado o convenido por las partes en la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre la señora Flórez y el señor Echeverri.

- Que se encontró probado, en la escritura pública 529 del 4 de abril de 2016, que el precio del inmueble es la suma de \$780.000.000, suma que la vendedora declara, en la misma escritura, haber recibido a entera satisfacción, sin presentar prueba alguna que contrarie lo allí estipulado.
- Que se encontró probado la existencia de tres contratos: El primero, un contrato de promesa de compraventa constituido entre la señora Flórez Aristizábal y el señor Echeverri Correa.; el segundo, un contrato de promesa de compraventa entre el señor Echeverri Correa y el señor Ignacio del Carmen (demandado); y, el tercero, el contrato de compraventa habido entre la demandante y los demandados.
- Que, en concordancia con lo anterior, se concluye que los demandados no suscribieron contrato de promesa de compraventa con la señora Luz Stella, siéndoles ajenas tales obligaciones y compromisos que eventualmente serían exigibles respecto del señor Echeverri Correa. Por lo tanto, los reclamos contractuales, que la demandante está facultada para hacer a los demandados de este proceso han de estar directamente ligados al contrato de compraventa, y no con el contrato de promesa constituido con el señor Echeverri Correa.
- Que pretender que tales obligaciones se extiendan a los demandados no es congruente con lo que establece el artículo 1494 y 1502 del C.C.
- Que, por otro lado, no obra prueba alguna que acredite que lo manifestado en la escritura pública no fuese así, es decir, que ese no fuese el precio convenido y que no se hubiere cumplido el mismo a satisfacción, por lo tanto, el contenido de la escritura pública se torna auténtico, acorde a los artículos 244 y 257 del Código General del Proceso.
- De esta forma, no se encontró ningún hecho que fuese imputable a los ahora demandados, por el contrario, son hechos imputables al señor Luis Fernando Echeverri, quien no fue demandado en este proceso.

Los reparos de la parte demandante:

- Expresa la apelante que, en la presente demanda, queda claro, que lo que se demandó no es la resolución de un contrato de promesa de compraventa, sino el contrato de compraventa, razón por la cual no se demandó al señor Luis Fernando Echeverri, por no ser parte contractual de la escritura pública de compraventa número 529 de 4 de abril de 2016 de la Notaría Segunda del Circulo De Medellín. Lo anterior dado que sólo los contratantes y sus causahabientes pueden ser parte en este proceso y afrontarlo.
- Manifiesta la apelante que, a lo largo del proceso, quedó demostrado, por confesión de la parte demandada, que el señor Echeverri Correa era el intermediario y/o precontratante entre los demandados y la señora Flórez Aristizábal y, además, que estos firmaron la escritura pública de compraventa por designación del señor Echeverri Correa.
- Por consiguiente, según la impugnante, al momento de suscribir dicha escritura pública, hubo cambio de comprador, razón por la cual, ese comprador asume, de forma legal, todas y cada una de las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa y las consecuencias legales que se desplieguen de este, al ser este contrato un acto preparatorio para la transferencia legal y real del derecho real de dominio a los demandados.
- Por otro lado, para la recurrente, no hay prueba de que ella autorizara a Luis Fernando Echeverri Correa para vender el inmueble y/o recibir el precio, al igual que tampoco hay prueba de la cesión de crédito del señor Echeverri Correa a la parte demandada
- Finalmente, la impugnante expresa que la parte demandada confesó, tanto en el interrogatorio de parte como en el llamamiento en garantía, que el pago del precio se le hizo en su totalidad al señor Echeverri Correa y no a la señora Flórez Aristizábal, razón por lo cual hay un mal pago. Y, además, expresa, que dicha confesión explicitada en el llamamiento en garantía debe tomarse como el verdadero querer de las partes, por lo tanto, la manifestación que se torna en la escritura

publica de compraventa se entiende como una simulación de la voluntad de las estas.

Frente a los anteriores reparos, en segunda instancia, el demandado Ignacio del Carmen Ruiz Rueda manifiesta que la impugnación no tiene vocación de prosperar y expresa su conformidad con el análisis probatorio realizado por el juez de primera instancia.

CONSIDERACIONES

Objeto:

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuestos por Luz Stella Flórez Aristizábal, demandante, frente a la sentencia de fecha 28 de enero de 2020, proferida por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Medellín.

Presupuestos procesales

La Sala no advierte impedimentos formales para dictar sentencia de segunda instancia.

Problemas a resolver

Atendiendo los límites propios de la competencia funcional para el juez de la apelación, regulados en el artículo 328 del Código General del Proceso, así como los reparos concretos formulados por las partes frente a la sentencia de primera instancia, la Sala procede a definir las siguientes cuestiones:

- ¿Se acreditó la existencia de un vínculo jurídico que obligue a los pasivos Ignacio del Carmen Ruiz Rueda, María del Carmen Criado Regidor, Juan Ignacio Ruiz Criado y Ana Isabel Ruiz Criado en relación con el contrato de promesa de compraventa suscrito entre la señora Luz Stella Flórez Aristizábal y el señor Luis Fernando Echeverri Correa?

- ¿Se probó el no cumplimiento de la obligación de pagar la totalidad del precio a cargo de los demandados (compradores) y a favor de la demandante (vendedora)?

Marco jurídico para resolver el caso:

1. Tanto los contratos de promesa de compraventa como el de compraventa son actos jurídicos bilaterales que generan obligaciones entre las partes. En ambos se encuentra envuelta la condición resolutoria tácita, según el artículo 1546 del Código Civil, lo que significa que en caso de que una de las partes no cumpla con sus prestaciones, la otra parte podrá pedir la resolución del contrato

Tratándose del contrato de compraventa, la obligación principal que tiene el comprador es de pagar el precio convenido, prestación que debe ser satisfecha en el lugar y tiempo debidos a la luz de dispuesto en los artículos 1928 y 1929 del Código Civil.

2. El contrato de compraventa de bien inmueble se perfecciona mediante el otorgamiento de escritura pública, según el art 1857 Código Civil, documento que por cierto debe establecer los distintos elementos que lo integran como son la cosa y el precio.

De esta manera, el precio es un elemento que debe quedar claramente consagrado en el acto escriturario que se consigne en la compra venta. No obstante, es posible que el expresado en el mismo no coincida con el realmente negociado por las partes.

Sucede en la práctica, con relativa frecuencia, que lo declarado ante el notario no esté en consonancia con el precio realmente acordado en atención al valor comercial de la cosa que se vendió; no obstante, esto no es óbice para que la parte vendedora pueda solicitar la resolución del contrato cuando no se le haya satisfecho el pago íntegro con el valor real, así en el acto haya quedado otro precio a propósito.

Pese a la claridad de la estipulación contractual, en lo que concierne al precio, es posible alegar la simulación de este componente prestacional a cargo del comprador. Para esto habrá de considerarse la existencia de pruebas que revelen que las partes acordaron algo diferente a lo consignado en la escritura pública; así, es posible analizar en el escenario procesal pruebas vinculadas con contraescrituras que registren en qué consistió la voluntad real de los contratantes o determinados documentos que determinen ese componente prestacional que podría considerarse en una promesa de compraventa.

En estas condiciones, es posible solicitar la resolución o el cumplimiento contractual. Sobre ello, la Corte Constitucional en sentencia de C-071-04, estableció:

“las escrituras privadas hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros”, está diciendo implícitamente, pero no por ello en forma menos categórica, que entre las partes y contra ellas sí producen efecto esas contra estipulaciones. Y ello tiene que ser así, puesto que si los contratantes declararon deliberadamente una voluntad diferente de la que realmente tenían, ninguno de ellos puede pretender que sus relaciones jurídicas se rijan por esa declaración; en cambio, como su verdadero querer se halla recogido en la contra estipulación, cualquiera de las partes puede exigir de la otra el cumplimiento de lo que en ella aparece convenido. Asiste, por tanto, a los contratantes el derecho de exigir que lo pactado ocultamente entre ellos prevalezca sobre la declaración contenida en la escritura pública y que, por consiguiente, sus relaciones se rijan de conformidad con lo que realmente convinieron”.

En ese sentido, si se logra demostrar la voluntad de las partes de establecer un precio simulado frente al objeto de venta, una de las partes contractuales tendrá la oportunidad de pedir la resolución del contrato de compraventa, toda vez que se ha exteriorizado el incumplimiento del contrato. Lo anterior, por cuanto dicha voluntad consignada en un documento privado, como lo es

el de promesa, puede prevalecer sobre la apariencia, al develar el verdadero querer de las partes.

Es menester precisar, que la parte que pretenda imponer el efecto jurídico de la resolución del contrato, tiene la carga de probar los supuestos de hecho que se persiguen, ello en concordancia con el artículo 167 del Código General del Proceso.

3. En las relaciones contractuales, incluyendo la compraventa, las partes en ciertos eventos pueden realizar sus contratos a través de terceros. En este contexto, se considera la figura jurídica del mandato. Por cierto, es posible encontrar que, para la celebración de un contrato de compraventa, una de las partes exprese su voluntad a través de un tercero; de esta forma, encontramos a un mandante autorizando a que otra persona (mandatario) para que se entienda con la otra parte contractual y, así, convenir sobre los distintos componentes del negocio jurídico.

Cuando en un proceso se logra demostrar que un sujeto que aparece como parte contractual del negocio jurídico, ya sea comprador o vendedor, era realmente mandatario de una de las partes, no se podrá perder de vista que los actos que el mandatario despliegue son por cuenta y riesgo de su mandante, quien es la auténtica parte, como lo estipula el artículo 2.142 del Código Civil; esta disposición establece, en concordancia con el artículo 2.186 *ibíd.*, que el mandante cumplirá las obligaciones que a su nombre ha contraído el mandatario dentro de los límites del mandato. Así, quien funge como mandante asume las obligaciones que se despliegue el mandatario bajo los límites del mandato.

Por otro lado, vale la pena precisar que es posible imputar responsabilidad contractual cuando se logra demostrar la novación por sustitución de deudor, como lo consagra el numeral 3 artículos 1.690 del Código Civil. Pero para que dicha sustitución sea válida es necesario: primero, que por parte del acreedor haya una manifestación expresa de dar por libre al primitivo deudor, según el artículo 1694 *ibídem* aceptando de dicha forma el nuevo deudor y, segundo, que el deudor delegado demuestre su voluntad de adquirir dichas

obligaciones, de lo contrario, habrá por lo tanto una improcedencia de novación por falta de consentimiento del nuevo deudor, como lo estipula el artículo 1.695 del código citado.

Caso concreto

1. La demandante, Luz Stella Flórez Aristizábal, pretende la resolución del contrato de compraventa, contenido en la escritura pública número 529 de 4 de abril de 2016 de la Notaría Segunda del Circulo de Medellín. La causa *petendi* la fundamenta en el incumplimiento del pago de parte del precio de la compraventa y que se había estipulado, según la actora, en la promesa de compraventa suscrita entre ella y el señor Luis Fernando Echeverri Correa.

Según la actora, los demandados tomaron la posición contractual del señor Echeverri Correa de la promesa de compraventa ya referida. Al suscribir la escritura pública de compraventa, según la parte, los pasivos asumieron legalmente las obligaciones del contrato preparatorio y las consecuencias que de esta se despliegan.

Revisada la prueba, se tiene que la compraventa se encuentra acreditada con la copia de la escritura pública obrante entre los folios 23 y 27 del cuaderno principal. En efecto, la señora Luz Stella Flórez Aristizábal vende a Ignacio del Carmen Ruiz Rueda, María del Carmen Criado Regidor, Juan Ignacio Ruiz Criado y Ana Isabel Ruiz Criado el inmueble ubicado en la carrera 25 número 12 Sur- 410 de la ciudad de Medellín.

En la cláusula cuarta aparece consignado como precio del bien la cantidad de \$780.000.000, suma que la vendedora **declara haber recibido a entera satisfacción** (fl. 24, c. principal). Nos preguntamos, entonces, si se pagó o no el precio. Hay una presunción de veracidad frente a lo contenido y declarado en el título escriturario que es preciso tener presente desde el punto de vista probatorio. Así, si las partes manifiestan que este es el precio, se tiene que ellas claramente expresaron en ese documento que tal componente prestacional fue satisfecho en su totalidad.

En la demanda se expone que el problema del precio radica fundamentalmente en que no es el consignado en la escritura pública sino el registrado en el contrato preparatorio suscrito entre la señora Luz Stella y el señor Echeverri Correa, cuyo soporte documental obra entre los folios 16 y 18 del primer cuaderno.

Para que puedan vincularse ambos documentos, habría que indagar por alguno de estos dos supuestos:

(a) El primero, verificar hasta dónde, al momento de suscribir la escritura pública, hubo cambio de comprador, como expone el recurrente, debiendo este asumir, de forma legal, todas y cada una de las obligaciones contenidas en el contrato de promesa y las consecuencias legales que se desplieguen de este.

(b) El segundo, confrontar la posibilidad de imputar una responsabilidad contractual a partir de la figura del mandato, siempre y cuando se confirme que el señor Echeverri Correa actuó como mandatario y en representación de los demandados.

En otros términos, al tener como probado que el señor Echeverri Correa es quien aparece como sujeto contractual en la citada promesa de compraventa, la manera en que los demandados, y no Echeverri Correa, podrían responder frente a un contrato en el cual no aparecen como parte va a depender de que se logre demostrar que el señor Echeverri Correa actuaba como mandatario de los demandados en dicho contrato o que hubo una novación frente al deudor de la nombrada promesa que hiciera posible la transferencia de las obligaciones a los demandados.

Ahora bien, está plenamente probado que el señor Luis Fernando Echeverri Correa prometió pagar, como promitente comprador a la señora Luz Stella Flórez Aristizábal, como promitente vendedora, la suma de \$1.400.000.000, folio 17, c. 1, en relación con el mismo bien de la pretensión de resolución contractual. La demandante dice que el señor Luis Fernando Echeverri

Correa solo ha le pagado \$744.277.268, suma que es incluso inferior a la referida en la escritura de compraventa.

Se pregunta la Sala: ¿Puede sostenerse que la diferencia entre las dos cantidades anteriormente relacionadas, por un valor de \$655.722.132, puede imputarse a título de precio final de la compraventa? ¿Es posible imputar incumplimiento a cargo de los demandados por este concepto?

Como ya se explicó, la escritura, documento que goza de presunción de veracidad, claramente indica que la vendedora recibió **a entera satisfacción la cantidad de \$780.000.000** y no la suma de \$744.277.268 que es la que se informa en la demanda.

Si se estudia con detalle otras pruebas, encontramos cuatro títulos valores adjuntados por la demandante, obrantes entre los folios 19 y 22 del cuaderno principal. En ellos encontramos dos pagarés, a cargo del señor Echeverri Correa, cada uno por la suma de \$250.000.000, para un total de \$500.000.000, a favor de la señora Luz Stella y la señora Pastora Henao, quien según la demandante tiene sobre dicho bien un derecho proindiviso y de hecho. Vemos en estos documentos una nueva parte, que no tiene por qué ser beneficiaria del precio y en los que quien se compromete a pagar es el señor Echeverri, quien jamás suscribió la compraventa final.

Según lo anterior, no se puede sostener que el precio registrado en el documento privado pueda coincidir con el precio de la compraventa real, dado que no aparece en el título escriturario.

Por otro lado, encontramos otros dos títulos valores, esto es, dos cheques, uno por \$100.000.000 y otro \$55.722.132, ambos suscritos a favor de la señora Luz Stella y a cargo del señor Luis Fernando Echeverri, documentos que tampoco aportan nada para confirmar los hechos expuestos por el actor de cara al efecto jurídico que persigue en su demanda través de las súplicas formuladas.

De esta forma, si se totalizan los valores registrados en los cuatro títulos valores, tenemos un total de \$655.722.132, sin que haya correspondencia absoluta entre las partes de los contratos y los beneficiarios de los títulos valores.

Por cierto, si dichos títulos permitieron que la demandante recibiera como pago la diferencia, ¿por qué no los cobró ejecutivamente a quien se había obligado como deudor, esto es, el señor Echeverri Correa? No puede pasarse por alto, a propósito, que **el pago con títulos valores, es válido, según el artículo 882 del Código de Comercio.**

A lo anterior se suma, como argumento para desestimar la súplica de su recurso, que la misma demandante manifiesta que el precio de los \$ 744.277.268 fue pagado por parte del señor Luis Fernando Echeverri Correa y no por los demandados, que estos cuatro títulos valores se los entregó el señor Echeverri Correa como pago del precio restante.

Si bien está acreditado el hecho de que la demandante recibió el dinero de parte del señor Luis Fernando Echeverri Correa, se pregunta la Sala si dicha afirmación podría establecer una relación de mandato respecto a los demandados. Veamos:

La cláusula sexta de la promesa de compraventa que celebró la demandante con el señor Echeverri Correa expresa literalmente lo siguiente: “***FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:*** *Las partes acuerdan que la Escritura Pública de Compraventa por medio de la cual se hará la enajenación del derecho real del dominio sobre el inmueble que promete vender y comprar sea otorgada a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR o de la persona que este designe en la Notaría Segunda del Circulo Notarial de Medellín (...)*”

Al interpretar la cláusula, no podemos decir que el señor Luis Fernando Echeverri Correa actuaba como mandatario de los demandados. Por el contrario, de ligarse el contrato de promesa con la compraventa, el efecto que habría de darle es entender algo contrario a lo que persigue la parte demandante, esto es, reconocer que quien suscribió la compraventa final no

era la parte realmente compradora o pensar que lo que hubo fue una simulación. En últimas, habría una posibilidad para considerar que quien se obligó por el todo es la persona indicada en la promesa es el señor Luis Fernando, y no los demandados.

Sumado a lo anterior, si se revisa el documento de promesa celebrada con la señora Luz Stella, se tiene que el señor Echeverri Correa en ningún momento expresa que actuaba en nombre de terceros. Claramente se advierte que la posición contractual que exhibe es la de un promitente comprador, dispuesto a adquirir el bien por parte de quien es la propietaria, sin que aparezca como mandatario de terceros.

Llama la atención, por cierto, que la señora Flórez Aristizábal en el interrogatorio de parte precisó que el contrato de promesa de compraventa se suscribió con el señor Luis Fernando Echeverri Correa y, que **siempre creyó plenamente que este era el comprador del bien inmueble objeto de litigio.**

Si la convicción de la demandante siempre fue que Echeverri Correa era la parte contractual, no es posible que reclame una vinculación prestacional por el precio consignado en un documento en el que no se hicieron partes los demandados. La convicción de la señora Luz Stella era que los demandados nunca fueron parte de dicha promesa de compraventa. Dice la actora que solo vino a saber de los pasivos con la demanda, y no antes. Esa declaración demuestra que el señor Echeverri Correa nunca manifestó su calidad de mandatario frente a los demandados o que, por otro lado, haya realizado actuaciones suficientes para que así lo aparentara y generara la creencia errónea frente a la señora Flórez Aristizábal de que este actuaba en tal calidad de los demandados.

Huelga anotar que hay un segundo contrato de promesa de compraventa, obrante entre folios 140 y 141 del primer cuaderno, suscrito entre el señor Echeverri Correa, promitente vendedor, y el señor Ignacio del Carmen Ruiz Rueda, uno de los demandados en este proceso. El negocio jurídico versa sobre el mismo bien inmueble, esto es, el ubicado en la carrera 25 número 12

sur 410 de Medellín, por un valor de \$ 2.100.000.000. En este documento, en su cláusula segunda, se establece que el promitente había adquirido el bien por promesa de compraventa realizada con Luz Estella Flórez Aristizábal.

Nótese que este contrato solo se hizo con uno de los demandados de este proceso, no con todos, pues sólo se celebró con el señor Ignacio del Carmen Ruiz Rueda. Este demandado en su interrogatorio de parte manifiesta que las gestiones realizadas frente al bien inmueble, objeto de litigio, siempre fueron adelantadas directamente con el señor Echeverri Correa. Manifiesta, además, que realizó el contrato de promesa de compraventa con el señor Echeverri cuando pudo constatar que éste podía vender el predio, basado en la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa que constituyó el señor Echeverri Correa con la señora Luz Stella Flórez Aristizábal.

Por otro lado, expresa el señor Ignacio del Carmen, que en el contrato de promesa de compraventa que este realizó con el señor Echeverri Correa se pactó la suma de \$2.100.000.000, suma, que, según el demandado, fue pagada en su totalidad a favor del señor Echeverri Correa.

Para la Sala, la existencia de esas dos promesas de compraventa demuestra dos negocios jurídicos frente a un mismo bien inmueble. Se trata de dos actos totalmente autónomos; la única conexión que se da entre ambos es que quien funge como sujeto contractual es el señor Echeverri Correa, en uno, aparece como promitente comprador, y en el otro como promitente vendedor. Esos contratos no son objeto de discusión en este proceso, ni **el señor Luis Fernando Echeverri Correa es parte en el presente proceso con pretensión de resolución de un contrato de compraventa.**

Para terminar, se precisa que en el caso concreto tampoco es posible considerar una novación por sustitución del deudor. Echeverri Correa actuó como sujeto contractual en ambas promesas, sin que se haya acreditado la voluntad de los demandados de adquirir las obligaciones del señor Echeverri Correa en relación con la promesa de compraventa que este suscribió con la señora Luz Stella Flórez Aristizábal y sin que se haya dado manifestación expresa de la señora Luz Stella de aceptar ese cambio de deudor, punto

lo suficientemente explicado en las consideraciones jurídicas precedentes al hacer referencia a las condiciones que deben darse para que opere la novación por sustitución del deudor.

En conclusión, la parte demandante no cumplió con la carga de acreditar que los demandados tienen una vinculación o responsabilidad jurídica frente al contrato de promesa de compraventa constituido entre la señora Luz Stella y el señor Echeverri Correa.

En ese sentido, al no encontrar una relación jurídica de los demandados frente al contrato de promesa de compraventa, las pretensiones de la demandante deben desestimarse y, en consecuencia, se confirmará la sentencia de primera instancia.

COSTAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 365.3 del CGP, en tanto habrá de confirmarse en todas sus partes la decisión de primera instancia, se condenará en costas a la parte recurrente.

Como agencias en derecho se fija una suma equivalente a un (1) SMLMV, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5° del Acuerdo PSAA16-10554 del CSJ.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la **SALA PRIMERA DE DECISIÓN EN LO CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA:

Primero: Confirmar la sentencia proferida el 28 de enero de 2020 por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Medellín.

Segundo: Condenar en costas a la parte apelante. Como agencias en derecho se fija, en segunda instancia, la cantidad equivalente a un (1) SMLMV.

Notifíquese la presente decisión por estados que serán fijados virtualmente en la página web de la Rama Judicial con inserción de esta providencia. Lo anterior según los artículos 9 y 14 del Decreto extraordinario 806 de 2020.

LOS MAGISTRADOS



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

(Aprobado electrónicamente)

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

(Aprobado electrónicamente)