



JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

Magistrado

Proceso: VERBAL (Resolución promesa)
Demandante: ANDRÉS DAVID BERMÚDEZ MONTOYA
Demandado: SERGIO SÁNCHEZ LONDOÑO
Radicado: 050013103 008 2018-00558-01
Decisión: Adiciona numeral, ordena compensación parcial
Sentencia Nro. 010

TRIBUNAL SUPERIOR
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL
Medellín, doce de mayo de dos mil veintidós

Se procede a decidir por la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia del 19 de octubre de 2021 proferida por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso Verbal de RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA instaurado por ANDRÉS DAVID BERMÚDEZ MONTOYA en contra de SERGIO SÁNCHEZ LONDOÑO.

I. ANTECEDENTES

1. Pretende la parte demandante, luego de reformar la demanda, que mediante sentencia se ordene la ***RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrito entre SERGIO SÁNCHEZ LONDOÑO y ANDRÉS DAVID BERMÚDEZ MONTOYA en calidad de apoderado de EFRAÍN RUÍZ RAMÍREZ sobre un inmueble consistente en una finca territorial rural con casa de habitación situada en el paraje Guamito entre los municipios de GUARNE Y SAN VICENTE, que tiene un área aproximada de 9 ha, 7.851 metros cuadrados con matrícula inmobiliaria 020-40031. ***SE CONDENE** al demandado al pago de la cláusula penal en favor del señor BERMÚDEZ MONTOYA como apoderado de EFRAÍN RUÍZ RAMÍREZ por valor de \$200.000.000 y la ***condena en costas**.

2. Como sustrato de sus pedimentos, adujo los hechos que el Despacho así compendia:

a) El señor ANDRÉS DAVID BERMÚDEZ en calidad de apoderado de EFRAÍN RUÍZ RAMÍREZ estaba vendiendo un inmueble, consistente en una finca territorial rural con casa de habitación situada en el paraje Guamito entre los municipios de GUARNE Y SAN VICENTE, con matrícula inmobiliaria 020-40031 y cuando se ponen de acuerdo los promitentes comprador y vendedor, junto con 3 comisionistas, acuerdan el precio en cuantía de \$1.600.000.000,00 que se pagarían así: ***\$50.000.000** que se entregarán en efectivo el 6 de marzo de 2018 a la firma del contrato de compraventa (lo cual no cumplió porque solo entregó \$5.000.000 y después un abono para un total de \$27.000.000). *La suma de **\$700.000.000** representados en un apartamento nro. 902 ubicado en la calle 12ª nro. 30.135 de Medellín, EDIFICIO INTERPLAZA, identificado con el folio de matrícula 001-861866 y 3 parqueaderos nros 27 matrícula inmobiliaria 001-861840; el nro. 28 con matrícula 001-861841 y el nro. 30 con matrícula 001-861843 y el cuarto útil nro. 15 matrícula 001-926114 todos del mismo edificio y que se encuentran registrados a nombre de LUIS MARIO VALDEZ VALENCIA, que serán entregados real y materialmente al momento de la firma del presente contrato. *la suma de **\$500.000.000** en efectivo que se entregarían el 5 de abril de 2018. *La suma de **\$100.000.000** que se entregarán en vehículos, previa revisión de su estado en SERIAUTOS o dinero efectivo el 5 de abril de 2018, de lo cual el comprador solo entregó un vehículo sin revisión y sin los documentos para el traspaso, camioneta Mitsubishi outlander de placas NAT551 en la suma de \$40.000.000 y *la suma de **\$250.000.000** en efectivo el 5 de abril de 2018.

b) La promesa se firmó el 6 de marzo de 2018 y el comprador solo consignó al demandante la suma de \$5.000.000 y que el resto del 50 millones se haría en el transcurso del día y eso no ocurrió y no volvió a tener contacto con el comprador sino con los comisionistas hasta el 22 de marzo que es informado que el señor SERGIO SANCHEZ envió \$15.000.000 de los cuales recibe \$12.000.000 porque anticiparon \$3.000.000 de la comisión y con eso se completa la suma de \$27.000.000 recibidos. El 19 de mayo recibe por intermedio del comisionista una camioneta de placas NAT551 sin revisión, sin documentos para traspasos en la suma de \$40.000.000 y la tiene en posesión.

c) En el contrato se pactó una cláusula penal por valor de \$200.000.000 y perjuicios consistentes en: *el pago de intereses generados desde el 5 de abril de 2018 de la hipoteca constituida a favor de HÉCTOR EMILIO PATIÑO ROLDÁN

*proceso que cursa en el Juzgado Civil del Circuito de Rionegro. *El pago de intereses generados desde el 5 de abril de 2018 de un embargo de remanentes que cursa en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Envigado que serán a cargo del señor Sergio Sánchez. *En caso de que el inmueble sea sometido a remate por el incumplimiento del demandante y el hipotecario y el de los remanentes continúe su trámite, será responsable el demandado del perjuicio que será determinado luego del remate del hipotecario que cursa en el juzgado Primero Civil del Circuito de Rionegro, por concepto de daño emergente. *Los cánones de arrendamientos dejados de percibir desde el mes de abril de 2018 que serían \$15.000.000 hasta la entrega y tradición de los inmuebles objeto de la promesa.*

3. TRÁMITE. Por auto fechado 18 de febrero de 2019 se admitió la demanda y posteriormente se reforma, siendo admitida por auto de 22 de abril de 2019. Se solicita el emplazamiento del demandado y surtido el trámite correspondiente, se surte la notificación a través de curador ad litem quien manifiesta que ni acepta ni se opone a las pretensiones y se atiene a lo probado y propone como excepciones de mérito: *cumplimiento y pago parcial por la suma de \$27.000.000 recibidos por el demandante, ausencia de pretensiones declarativas, ambigüedad en el contrato de promesa y ausencia de incumplimiento del contrato por parte del demandado debido a la ambigüedad y falta de claridad.*

II. LA SENTENCIA APELADA

4. Mediante providencia del 19 de octubre el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, consideró que *la promesa de contrato cumple los requisitos para su validez; el negocio jurídico es apto. Enfoca el problema jurídico para determinar si a la luz de los pronunciamientos jurisprudenciales, el demandante cumplió o se allanó a cumplir con las obligaciones correspondientes en tanto advirtió que solo puede demandar el cumplimiento en contra del que se sustrajo a ello. Cuando se trata de obligaciones asumidas por ambos, que no sean de ejecución simultánea sino sucesiva, al tenor del artículo 1609 CC, quien primero incumple automáticamente exime al contrario de ejecutar las acciones que le correspondían porque esta última carecía de exigibilidad. Según las obligaciones pactadas, el vendedor se compromete a comparecer a suscribir la escritura, pero no asistió y ello haría pensar que fue incumplido; no obstante por contratante cumplido debe*

entenderse, no solo aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió, sino el que no lo hizo justificado en el incumplimiento previo de una obligación que se debía hacer de manera preliminar. El demandado tenía la obligación de pago y el otorgamiento de la escritura y no cumplió. Del pago solo dio \$5.000.000 iniciales y llegó hasta \$27.000.000 y los testigos que declararon fueron coherentes en manifestar que incumplió desde el primer momento. Nunca entregó el apartamento y a pesar de que entregó un vehículo, lo hizo sin documentos y el demandante no cumplió porque aquel incumplió primero y exime al otro de asistir. El contrato es válido, las cláusulas son claras y el primer incumplido fue el promitente comprador por el no pago del precio y por ello se cumplen los presupuestos para declarar la resolución y despachar negativamente las excepciones. En las restituciones mutuas consideró procedente que el demandante devuelva los 27 millones que recibió como parte del pago y el vehículo, sin que sea posible acceder a las compensaciones pedidas en los alegatos. Y como en las cláusulas de la promesa se pactó que el incumplimiento de alguna obligación por cualquiera de las partes, daría derecho para exigir el pago de la cláusula penal, condenó al demandado como consecuencia de su incumplimiento. Por lo tanto, decidió: **"PRIMERO: DESESTIMAR LAS EXCEPCIONES** propuestas por el curador ad litem. **SEGUNDO: ACOGER LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA..... TERCERO: DECLARAR** que el demandado **SERGIO SÁNCHEZ LONDOÑO** incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes. **CUARTO: DECLARAR** la resolución del contrato de promesa de compraventa. **QUINTO: ...ORDENAR al señor ANDRÉS DAVID BERMÚDEZ MONTOYA restituir al señor SERGIO SÁNCHEZ LONDOÑO la suma \$27.000.000, que había recibido como parte de pago con su correspondiente corrección monetaria a la fecha, calculada de conformidad con el IPC. SEXTO: ORDENAR al demandante señor ANDRÉS DAVID BERMÚDEZ MONTOYA restituir al señor SERGIO SÁNCHEZ LONDOÑO el vehículo Mitsubishi Outlander de placas NAT 551. SÉPTIMO: CONDENAR al demandado SERGIO SÁNCHEZ LONDOÑO a pagar al demandante ANDRÉS DAVID BERMÚDEZ MONTOYA la cláusula penal estimada en la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000). OCTAVO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de SEIS MILLONES DE PESOS. (\$6.000.000)".**

III. LA IMPUGNACIÓN

5. Inconforme con la decisión, la sentencia fue recurrida solo por la parte demandante presentando los reparos al momento de la

interposición del recurso, solicitando la compensación con la restitución de los 27 millones y el vehículo, porque el demandado solo estuvo ante la inspección y se desentendió, mal haría en ordenar la devolución del dinero y después demandarlo por una cláusula penal, cuando no se sabe dónde está. En las pretensiones también se solicitó el pago de perjuicios y estos son los intereses que se generaron en el proceso ejecutivo y el hipotecario. Y han transcurrido 42 meses; solicita que se permita la compensación. En la oportunidad concedida en esta instancia para sustentar la impugnación **manifiesta enfáticamente que sustenta el recurso de apelación interpuesto únicamente contra la decisión donde se negó la compensación de los dineros entregados por el demandado y del vehículo de placas NAT 551 también entregado por el demandado para ser descontado de la cláusula penal a que fuera condenado el demandado.**

Aduce que su inconformidad es frente a la negación de la petición que hizo en el sentido de permitir compensar o deducir del valor de la cláusula penal a cargo del demandado SERGIO SÁNCHEZ LONDOÑO y en favor de ANDRÉS DAVID BERMÚDEZ MONTOYA por valor de \$200.000.000 y proceder a descontar de dicha cláusula penal la suma de \$27.000.000 ya recibidos en efectivo y la suma de \$40.000.000 representados en el vehículo de placas NAT551 ordenando el registro a favor del demandado.

Considera que devolver la suma de \$27.000.000 indexados y el vehículo, va en contra de los intereses del demandante y sería premiar al demandado que no solo actuó de mala fe al suscribir la promesa de compraventa, pretender apropiarse de la propiedad, causar perjuicios de los intereses del proceso hipotecario que está claro en el contrato de promesa, que la propiedad se vendía para pagar dicha obligación. Se refiere a que es premiar al demandado porque nunca se presentó al proceso civil, pero sí en la inspección para apoderarse de la propiedad, no tiene bienes donde caerle, posiblemente no se podrá recaudar el valor de la cláusula penal y mínimamente al demandante se le causaron perjuicios de intereses en el proceso hipotecario que cursa en el juzgado Civil del Circuito de Rionegro y que se siguen causando hasta la fecha, pero que tampoco fueron reconocidos en la sentencia; mal haría en devolver esos \$27.000.000 ya recibidos que mínima y lejanamente podría cubrir solo el valor de la cláusula penal, pero sí se podrían abonar a esta cláusula así sea solo el 13.5% en favor del demandante. Los mismos argumentos operan frente al vehículo que fue recibido en \$40.000.000 y que también con este estaría lejos el demandante de recuperar la totalidad de la cláusula penal ya que este momento representa solo el 20% del valor de la cláusula; al revocar la sentencia en este sentido y se permita el registro en favor del demandante por lo menos se estaría recuperando

entre el dinero y el vehículo un 33.5% quedando por recuperar el 66.5% de la cláusula penal, sin contar los perjuicios que ascienden a \$9.500.000 de intereses en el proceso hipotecario que se pretendían demostrar con el testimonio de HÉCTOR EMILIO PATIÑO pero que no pudo declarar ya que el despacho limitó a dos los testimonios en la audiencia.

Como lo manifestó al juez en la audiencia al momento de presentar el recurso, que si el despacho no considera ordenar el registro en cabeza del demandante, se permita que este continúe con la posesión del mismo y se reconozca ese valor de \$40.000.000 en que se recibió el vehículo como abono a la cláusula penal y posteriormente iniciarían un proceso de prescripción adquisitiva de dominio sobre el vehículo. Termina el escrito solicitando se revoque parcialmente la sentencia y en su lugar se permita compensar o deducir del valor de la cláusula penal a cargo del demandado SERGIO SÁNCHEZ LONDOÑO en favor de ANDRÉS DAVID BERMÚDEZ MONTOYA por valor de \$200.000.000 y descontar de dicha cláusula la suma de \$27.000.000 y \$40.000.000 del vehículo, ordenando el registro a favor del demandado (sic) o por lo menos, se permita continuar con la posesión a fin de iniciar un proceso de prescripción adquisitiva a fin de aminorar los perjuicios causados al demandante.

En la oportunidad concedida en esta instancia, se pronunció el **curador ad litem** del demandado como no apelante, indicando que *en las pretensiones de la demanda no se solicitó compensación; por lo tanto, la sentencia debe ser coherente y congruente con lo solicitado. Además, la compensación exige voluntad de ambas partes y el demandado está ausente y respecto al vehículo, es un tema complejo porque no se tiene avalúo del mismo ni los documentos para traditarlo, para hacer el traspaso. Considera que no es procedente lo solicitado.*

IV. CONSIDERACIONES

6. Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a definir el mérito del asunto. Conforme a la competencia restringida del superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 CGP, habida cuenta que el recurso de apelación fue formulado solo por la parte demandante, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos por el recurrente.

7. PROBLEMA JURÍDICO. Se centra exclusivamente en determinar si es procedente ordenar compensar o deducir del valor de la cláusula penal a cargo del demandado SERGIO SÁNCHEZ LONDOÑO en favor de ANDRÉS DAVID BERMÚDEZ MONTOYA por valor de \$200.000.000 y descontar de dicha cláusula la suma de \$27.000.000 recibidos como parte de pago y \$40.000.000 del vehículo, que se le ordenó devolver a la parte demandante, ordenando también su registro o por lo menos, que se permita continuar con la posesión de éste.

8. Advertidas las pretensiones de la demanda, se centraron básicamente, luego de ser reformadas, en solicitar la RESOLUCIÓN DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA suscrita el 6 de marzo de 2018 que vinculó a los señores ANDRÉS DAVID BERMÚDEZ MONTOYA como promitente vendedor y el señor SERGIO SÁNCHEZ LONDOÑO como promitente comprador, en relación con una finca territorial con casa de habitación ubicado entre los municipios de Guarne y San Vicente, identificada con matrícula inmobiliaria nro. 020-40031, en la cual pactaron el valor en \$1.600.000.000, la forma de pago en la cual se hizo referencia en los hechos y de los cuales se resaltó que el demandado solo cumplió parcialmente con la entrega de \$27.000.000 de \$50.000.000 que debió haber entregado en efectivo el 6 de marzo de 2018, a la firma de la promesa y de los \$100.000.000 que serían entregados en vehículos, previa revisión del estado en SERIAUTOS, que entregaría el 5 de abril de 2018, solo entregó un vehículo sin revisión y sin documentos para traspaso. La firma de la escritura pública que daría cumplimiento a la promesa se llevaría a cabo el 8 de mayo de 2018 a las 3pm en la notaría tercera de Envigado *"siempre y cuando esté cancelado el saldo total del que habla el numeral 7 de la cláusula sexta de dicho contrato"* y también se pactó el pago de una cláusula penal por valor de \$200.000.000 ante el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por las partes.

9. En la sentencia de primera instancia, el A quo consideró que el promitente comprador incumplió primero y con ello eximió al promitente vendedor de asistir a la notaría, considerando que era viable acceder a las pretensiones, declarando la resolución de la promesa y por las restituciones mutuas, ordenó al demandante devolver la suma de \$27.000.000 indexados, que habían sido recibidos como parte de pago junto con el vehículo referenciado y ante el incumplimiento del demandado, lo condenó al pago de la cláusula penal en cuantía de \$200.000.000.

La decisión como tal no ha merecido reparos, solamente que el demandante pretende que sea revocada, únicamente para ordenar la compensación con los dineros que debe entregar al demandado y lo que éste tendría que pagarle por efectos de la cláusula penal.

10. Como en el escrito que allega el curador ad litem, afirma que de resolver sobre la compensación se estaría en frente de una decisión que no sería coherente y congruente, es preciso traer a colación el pronunciamiento de la H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA¹ en un caso similar, donde el Tribunal Superior de Ibagué ordenó la compensación en las prestaciones mutuas y así indicó: *"Resulta pues totalmente infundada la acusación, pues a voces del artículo 1715 del Código Civil, "[i] la compensación se opera por el solo ministerio de la ley y aun sin consentimiento de los deudores: y ambas deudas se extinguen recíprocamente hasta la concurrencia de sus valores, desde el momento que una y otra reúnen las calidades siguientes: 1°) Que sean ambas de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad; 2°-) Que ambas deudas sean líquidas; y 3°-) Que ambas sean actualmente exigibles (...).Siendo la compensación de pagos mutuos ordenada por la ley, ni siquiera era necesario que el juez la ordenara. Significa lo anterior que así el ad quem no hubiese efectuado el pronunciamiento reprochado por el recurrente, la compensación entre los créditos a cargo y a favor de las partes, surgidos con ocasión de lo decidido en la sentencia de segunda*

¹ SENTENCIA SC3966-2019 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019. M.P. ALVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

instancia, habría de operar como mecanismo extintivo de las obligaciones mutuas, desde el momento en que las deudas cumplieran las anotadas exigencias legales. Si no era necesario autorizar las mencionadas compensaciones, por el hecho de que el juez lo hiciera no se le podía endilgar reproche alguno, y mucho menos decir que se actuó en forma extra petita, pues esa orden no requería petición. No obstante, ... debe quedar claro que para el caso no se trata del reconocimiento de una excepción de compensación que ... que debe alegarse en la contestación de la demanda, lo cual resultaría imposible puesto que las sumas mutuamente debidas no aparecieron sino en la sentencia y por esa razón no podrían haberse aducido como excepción. Dichas obligaciones mutuas resultan precisamente de las condenas por prestaciones mutuas que por mandato legal se deben las partes por frutos la una y por mejoras la otra, las cuales son líquidas y exigibles al mismo tiempo, se repite sin que constituyan excepciones". (resaltos fuera del texto).

11. De lo anterior se rescata, que es viable ordenar la compensación cuando se trata de sumas mutuamente debidas ordenadas en la sentencia, claro está atendiendo los requisitos que en tal caso se exigen y para ello habría que indicar que en términos del artículo 1625 del código Civil, la obligación civil; es decir, el vínculo jurídico que ata a una persona respecto de otra y que le impone a aquella el deber de observar una determinada conducta, generalmente crediticia, respecto de ésta, se puede extinguir de varias formas, a saber: por la solución o pago efectivo, por novación, por transacción, por remisión, por compensación, por confusión, por pérdida de la cosa que se debe, por declaración de nulidad o la rescisión, por condición resolutoria, o por prescripción. La compensación que se encuentra enlistada en el referido artículo se ha definido como **"... un modo de extinguir las obligaciones recíprocas entre dos personas, que evita un doble pago entre estas. Tiene cabida siempre que cada una de dichas personas es, a la vez, acreedora y deudora de la otra, de cosas de género iguales y, por ello, fungibles o intercambiables entre sí...**las dos obligaciones recíprocas, se declaran totalmente extinguidas, si son exactamente iguales, lo que es de rara

ocurrencia, o extinguidas hasta concurrencia de la menor y vigente la mayor por el saldo excedente..."².

La compensación es tratada en el código civil en el artículo 1714 cuando estatuye: "*Procedencia. Cuando dos personas son deudoras una de la otra, se opera entre ellas una compensación que extingue ambas deudas, del modo y en los casos que van a explicarse...*". Las calidades que deben reunir las deudas que se extinguen por compensación se encuentran establecidas en el art. 1715 ibidem, que señala:

COMPENSACION LEGAL: "*La compensación se opera por el solo ministerio de la ley y aún sin conocimiento de los deudores; y ambas deudas se extinguen recíprocamente hasta la concurrencia de sus valores, desde el momento que una y otra reúnen las calidades siguientes: 1) Que sean ambas de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad; 2) Que ambas deudas sean líquidas; y 3) Que ambas sean actualmente exigibles...*".

Ambas deudas deben ser de la misma naturaleza y deben ser deudas de dinero, o ambas de cosas fungibles o indeterminadas, pero de igual género y calidad. No se compensa una deuda de dinero con una deuda de cuerpo cierto. Deben ser líquidas, lo cual indica que sean de la misma naturaleza, si una es determinada y la otra no, no hay lugar a la compensación. Deben ser exigibles y por ello la deuda sometida a término o condición no puede compensarse con la pura y simple.

12. En este caso, retomando la sentencia en el tema que nos ocupa, se ordenó al demandante ANDRÈS DAVID BERMÚDEZ MONTOYA restituir a SERGIO SÁNCHEZ LONDOÑO la suma de \$27.000.000 indexados, recibidos como parte de pago de la promesa y **DEVOLVER el vehículo** Mitsubishi de placas NAT 551. Al demandado SERGIO SÁNCHEZ LONDOÑO, se le condenó al pago de la cláusula penal a favor del señor BERMÚDEZ MONTOYA en la suma de \$200.000.000.

² OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo. Régimen General de las Obligaciones. Editorial Temis, Quinta edición, 1994. Pág. 418.

13. A primera vista, pareciera que no queda ninguna duda que ambos son deudores y acreedores entre sí; no obstante, es necesario tener en cuenta la calidad que deben reunir las deudas que se extinguirían por compensación, teniendo en cuenta que ambas deben ser de la misma naturaleza y ambas deben ser de dinero o ambas de cosas fungibles. En primer lugar, lo relacionado con la entrega del vehículo, no se compensa una deuda de dinero con un vehículo, en tanto la norma no lo autoriza, máxime si se tiene en cuenta que el propio demandante desde su demanda admitió que ese pago estaba autorizado con vehículos, previa revisión en SERIAUTOS, cosa que no se cumplió y tampoco se le entregaron documentos para el traspaso, con lo que ni siquiera hay certeza de la titularidad del dominio en cabeza del demandado y deducir que se está extinguiendo una obligación entre acreedor y deudor y como si fuese poco, como se exige que su existencia y cuantía deben ser ciertas, tampoco existe constancia del avalúo del vehículo, porque en la cláusula QUINTA de la promesa solo se estableció como forma de pago en el numeral 4: *"La suma de CIEN MILLONES DE PESOS.... Que serán entregados por el promitente comprador al promitente vendedor en vehículos, previa revisión de su estado en SERIAUTOS que correrá por cuenta del promitente comprador, o dinero en efectivo, el día 5 de abril de 2018 a las 11 am....."* y es solo en la demanda, sin ningún soporte, que se afirma que le entregaron el vehículo citado en \$40.000.000.

14. También ha citado el impugnante como inconformidad en el mismo tema, que de no acceder a la compensación en dicha suma, sea ordenado el registro del vehículo a su favor o por lo menos, se permita continuar con la posesión a fin de iniciar un proceso de prescripción adquisitiva a fin de aminorar los perjuicios causados al demandante, para lo cual es pertinente advertir que la obligación del juez es dictar la sentencia acorde a las pretensiones esgrimidas y así se tiene que la Doctrina ha entendido *por congruencia o consonancia, el principio normativo que delimita el contenido de las resoluciones*

*judiciales que deben proferirse, de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones formuladas por las partes, para el efecto de que exista identidad jurídica entre lo resuelto y las pretensiones y las excepciones o defensas oportunamente aducidas, a menos que la ley otorgue facultades especiales para separarse de ellas.*³

15. En ese sentido, es claro que las sentencias y en general cualquier providencia judicial, debe analizarse en su conjunto para poder entender lo que se resuelve, cómo se resuelve y las razones que acompañan dicha resolución. Es por ello, que en guarda de los derechos del demandado, que no debe verse sorprendido con sentencias donde se debaten aspectos fácticos que nunca fueron afirmados ni en los hechos ni en las pretensiones, es justamente por eso que no le es viable al fallador resolver dichos asuntos porque la competencia la tiene, con lo que se le ha indicado desde un principio y que no puede variar, excepto cuando hay salvedades legales que en este caso no existen y teniendo en cuenta además, que es sobre lo pretendido que el demandado ejerce su defensa.

Lo anterior para significar, que como se desistió de la pretensión principal y sus consecuenciales y se reforma la demanda para solicitar solamente la resolución de la promesa y el pago de la cláusula penal, es sobre ello que debía versar la decisión pues así lo ha entendido nuestra máxima Corporación⁴ cuando indicó: *-"De tiempo atrás se acepta que la consonancia de la sentencia fluye cuando lo decidido por ella es reflejo cabal del litigio sometido a composición judicial. **Para ser consonante el fallo debe pronunciarse sobre las peticiones de la demanda,** de la reconvención si la hubo, así como acerca de las excepciones demostradas cuando han sido propuestas y también en caso que la ley autorice a declararlas de oficio. **El pronunciamiento tiene que abstenerse de resolver pretensiones o excepciones no propuestas en el debate y mantenerse***

³ DEVIS ECHANDÍA, Hernando. Compendio de Derecho Procesal, Teoría General del Proceso, Tomo I. Editorial Jurídica Diké. Medellín, Colombia. Décimo Tercera Edición, 1994. Pág. 479.

⁴ Sentencia Sala de Casación Civil. M.P. NICOLAS BECHARA SIMANCAS. 12 SEPTIEMBRE 2000. EXPEDIENTE 5573

dentro del límite de lo pedido por las partes...Es claro que son los hitos fijados por las partes los que marcan el lindero de la controversia y confinan a su ámbito la actuación del juzgador. A éste le resulta vedado abandonar el estadio del proceso y pisar terrenos a los cuales no puede extender la actividad judicial, porque se lo impide la frontera que las partes dieron a la relación jurídico procesal en ejercicio de su interés privado.... La incongruencia del fallo se estructura cuando este otorga más de lo pedido y también si decide pretensiones o excepciones no propuestas ni debatidas, casos en los cuales es notable que el poder de la jurisdicción se ejerce con exceso....". Además de lo anterior, debe tenerse en cuenta que la sentencia no mereció reparos en lo que allí se decidió.

16. Y bajo esas connotaciones, no habría argumentos ni para ordenarle al demandante que puede conservar la posesión del vehículo ni mucho menos para ordenar el registro a su favor de un vehículo que como el mismo lo indicó, fue entregado sin la documentación correspondiente y no hay certeza quien es el titular del dominio y el hecho de que con ello pretenda aminorar los perjuicios que no le fueron concedidos por el A quo, desconoce también que si bien es cierto, uno de los efectos de lograr la resolución de la promesa de compraventa ante el incumplimiento de la contraparte, trae consigo el cobro de perjuicios, pero por petición de parte, pues así lo indica la norma cuando estipula "*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***" y en el caso concreto, ello se obvió a pesar de que en la demanda sí se hizo alusión a los perjuicios que se le estaban causando y solo se solicitó el pago de la cláusula penal. Además, que sería resolver sobre un tema que sorprendería al demandado, máxime cuando se afirma que lo pretendido en el caso de dejar el vehículo en su posesión, es ejercer actos encaminados a impetrar una demanda por prescripción de dominio. Por lo tanto, no es viable ordenar la compensación con el vehículo en la forma solicitada.

17. Y en segundo lugar, respecto al tema de la entrega de los \$27.000.000 que debe devolver el demandante al demandado en la forma indicada en la sentencia y acogiendo el criterio jurisprudencial citado, la compensación resulta viable en cuanto existen obligaciones recíprocas que se determinaron en la decisión y que pueden extinguirse bajo la figura de la compensación en tanto extinguirían las obligaciones en las cuales son respectivamente acreedor y deudor hasta la suma debida en menor valor.

En la sentencia se ordenó la devolución de los \$27.000.000 corregidos monetariamente y por ello se utiliza el IPC aplicando la fórmula correspondiente del valor histórico por el IPC actual y el resultado dividido por el IPC histórico que es igual al valor presente de la misma suma de dinero, donde se tendrán en cuenta como fecha final, el IPC correspondiente al periodo de emisión de esta sentencia y como fecha inicial, el 22 de marzo de 2018, fecha indicada por el demandante como de recibo del dinero, lo que arroja un total de **\$31.860.000** que será la suma compensada con el valor que debe cancelar el demandado.

18. Por lo tanto, se adicionará un numeral a la sentencia ordenando la compensación parcial de las obligaciones dinerarias a que fueron condenadas las partes. Se revocará el numeral 5 y en su lugar, se ordena la compensación de la suma de \$31.860.000, como producto de la corrección monetaria sobre \$27.000.000 que fueron recibidos por el demandante como parte de pago de la promesa de compraventa y que debía devolver al demandado SERGIO SANCHEZ LONDOÑO. Y se modificará el numeral séptimo, solamente respecto al valor que deberá cancelar el señor SERGIO SANCHEZ LONDOÑO al demandante como pago de la cláusula penal en la suma de \$168.140.000 como resultado de la compensación ordenada. Se niega la compensación relacionada con la entrega del

vehículo. El resto de la decisión no mereció reparos. No habrá condena en costas, no se causaron.

V. DECISIÓN

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

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR LA COMPENSACIÓN PARCIAL de las obligaciones dinerarias a que fueron condenadas las partes, en la sentencia del 19 de octubre de 2021 proferida por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso Verbal de RESOLUCION DE PROMESA DE COMPRAVENTA instaurada por ANDRÉS DAVID BERMÚDEZ MONTOYA en contra de SERGIO SÁNCHEZ LONDOÑO.

SEGUNDO. REVOCAR EL NUMERAL QUINTO de la sentencia. En su lugar, **COMPENSAR** la suma de **\$31.860.000**, resultante de la corrección monetaria sobre \$27.000.000 que fueron recibidos por el demandante como parte de pago de la promesa de compraventa y que debía devolver al demandado SERGIO SÁNCHEZ LONDOÑO.

TERCERO. MODIFICAR EL NUMERAL SÉPTIMO, solamente respecto al valor que deberá cancelar el señor SERGIO SÁNCHEZ LONDOÑO al demandante como pago de la cláusula penal que será en la suma de **\$168.140.000**, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva.

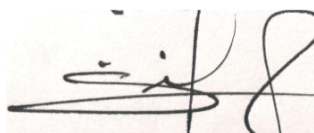
CUARTO. NEGAR LA COMPENSACIÓN relacionada con la entrega del vehículo de placas NAT 551 de acuerdo a los argumentos expuestos.

QUINTO. El resto de la decisión no mereció reparos.

SEXTO. Sin costas.

SEPTIMO: Ejecutoriada la presente providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFIQUESE

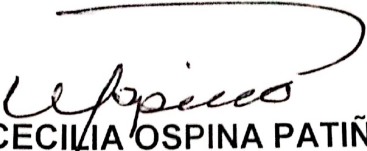


JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

(Firma escaneada conforme al art. 11 del Decreto 491 de 2020 Ministerio de Justicia y del Derecho)
Utilizada para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín



GLORIA PATRICIA MONTOYA ARBELÁEZ
Magistrada



MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

(Firma escaneada conforme al art. 11 del Decreto 491 de 2020 Ministerio de Justicia y del Derecho)
Utilizada para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín

