

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA  
IBAGUÉ**

Magistrado Sustanciador:  
**DIEGO OMAR PÉREZ SALAS**

Asunto discutido y aprobado mediante acta de sesión virtual No. 024 del once (11) de mayo de 2023

Ibagué, once (11) de mayo de Dos Mil Veintitrés (2023)

**RESOLUCIÓN DE CONTRATO de LINA PAOLA LOZADA RAMÍREZ contra PRABYC INGENIEROS S.A.S.**

**RADICADO: 73001-31-03-001-2022-00050-01**

**I. OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO**

Procede la Sala a decidir el recurso de apelación interpuesto por ambas partes del proceso, contra la sentencia pronunciada por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ (ToI)**, en Audiencia de Instrucción y Juzgamiento celebrada el **diecisiete (17) de noviembre de 2022**, al interior del presente proceso verbal de resolución de contrato promovido por **LINA PAOLA LOZADA RAMÍREZ** contra **PRABYC INGENIEROS SAS**.

**II. ANTECEDENTES**

Refiere la demandante que el día veintinueve (29) de agosto (sin indicar año), en calidad de promitente compradora, suscribió promesa de compraventa con la aquí demandada, sociedad PRABYC Ingenieros S.A.S. como promitente vendedora; negocio jurídico que contiene la compra del inmueble ubicado en la torre 3 apartamento 907 Conjunto Residencial Hacienda el Bosque, proyecto urbanístico desarrollado por la promitente vendedora.

Refiere que la promitente vendedora incumplió sus obligaciones pactadas en el contrato preparatorio, pues en el contrato se acordó que la escritura pública sería otorgada el día quince (15) de septiembre de 2021 a las 11:00am en la Notaría Tercera de Ibagué; empero, llegado el día y hora señalada, la demandada no

asistió y mucho menos tenía construida la unidad inmobiliaria materia del contrato.

Destacó que el día veintinueve (29) de diciembre de 2021, solicitó por escrito a la demandada la devolución del dinero entregado, y la terminación del contrato por incumplimiento. Esta petición no fue contestada, motivo por el cual, según la demandante, tuvo que acudir al juez constitucional para buscar la protección a su derecho fundamental de petición.

Señaló la demandante que el día veintiséis (26) de enero de 2022, la sociedad PRBYC Ingenieros S.A.S. ofreció respuesta a su solicitud, en el sentido de aceptar el desistimiento del contrato, dándolo por terminado, pero haciendo efectivas las arras de retracto pactadas en la suma de DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$16.800.000).

En ese orden de ideas, la demandante manifiesta su inconformidad con el proceder de la demandada, ya que el incumplimiento del contrato es imputable a la promitente vendedora por no construir la unidad inmobiliaria y mucho menos entregarla en los términos señalados.

Por lo anterior, el demandante pretende se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento atribuible a la aquí demandada; a su vez, pide se ordene a la demandada el pago de VEINTISÉIS MILLONES DE PESOS (\$26.000.000) por concepto de daño emergente, junto con el valor de lucro cesante por el monto de las arras del contrato, y, también, por este mismo concepto de perjuicio, la suma de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$140.000.000) correspondientes al valor comercial del inmueble prometido en venta.

### **III. TRÁMITE PROCESAL**

La demanda fue admitida por auto del once (11) de marzo de 2022, ordenando correr traslado a la demandada por el término de veinte (20) días.

### **IV. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

La demandada contestó el libelo a través de apoderado, oponiéndose a las pretensiones del libelo. Considera no ser contratante incumplida por cuanto las torres 1 y 2 se encuentran en etapa final y próximas a su entrega, resaltando que la pandemia generó retrasos en los tiempos de entrega, siendo un evento de fuerza mayor; sin embargo, considera que se han adelantado todos los esfuerzos pertinentes para solventar esta situación, incluso, se ofreció a la demandante un cambio de la unidad inmobiliaria, la cual fue rechazada.

Destaca que las pretensiones resolutorias no están llamadas a prosperar, porque mediante comunicación del tres (03) de enero de 2022, la demandante presentó solicitud de desistimiento, la cual fue acogida en documento de fecha veinticinco (25) de enero de 2022, por lo tanto, el contrato actualmente se encuentra resuelto por mutuo acuerdo entre las partes.

Con todo, también se opone a la eventual condena a perjuicios, pues la demandante no acreditó el daño ni el nexo de causalidad.

Como excepciones de mérito, planteó las denominadas “*(i) inexistencia de incumplimiento de mi representada respecto a sus obligaciones; (ii) ineficacia del contrato de promesa de compraventa; (iii) inexistencia de la obligación de indemnizar por ausencia del perjuicio reclamado*”

## **V. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

Culminadas las etapas pertinentes, se clausuró el debate probatorio y se concedió el término para rendir alegatos finales.

La parte actora alegó la pérdida de la oportunidad de incrementar su patrimonio con el negocio jurídico a celebrar, y, comoquiera que la venta se frustró, se privó de recibir ese ingreso. Agregó que la demandada no demostró la imposibilidad de no cumplir con sus obligaciones de entrega en los términos pactados. (min 05:53 archivo audiencia).

Por su parte, la demandada destacó que la promitente compradora se encontraba en mora porque no pagó las cuotas de los meses de junio y julio de 2020, por lo tanto, fue la primera en incurrir en mora; además, ninguno de los extremos concurrió a la notaría en la fecha y hora señalada en el contrato. Con todo, no estaba obligada a asistir a la notaría por cuanto la demandante se encontraba en mora de sus cuotas. Insistiendo que la parte actora desistió del contrato (min 23:00).

## **VI. SENTENCIA**

El juzgado de primer grado desestimó las exceptivas de mérito planteadas por la parte demandada, declaró la resolución del contrato de compraventa por incumplimiento atribuible a la demandada; ordenó a la sociedad Prabyc Ingenieros S.A.S. a pagar en favor de la demandante, la suma de \$30.751.305 junto con el valor de la cláusula penal por \$16.800.000

Como argumentos de la decisión, el juzgado estimó que la demandada incumplió con su obligación de entregar el bien prometido en venta, más aún que el dictamen pericial decretado en el proceso informó que el proyecto urbanístico apenas tenía un avance de obra del 3%.

Por otro lado, estimó que la demandante no estaba obligada a seguir cumpliendo con el pago de las cuotas pactadas ni tampoco asistir a la notaría en el día y hora señalados, porque la sociedad demandada, incluso al momento de presentarse la demanda, aún no había comenzado la construcción de la torre 3 donde se ubicaría el apartamento prometido en venta.

También, el despacho enrostró que la demandada no asistió a la audiencia inicial contemplada en el artículo 372 del C.G.P., aplicando la consecuencia de declarar probados los hechos susceptibles de confesión.

Por último, como prestaciones mutuas producto de la resolución de contrato, el despacho ordenó a la demandada, restituir en favor de la demandante, indexada la suma pagada a título de precio junto con el pago de la cláusula penal.

## **VII. REPAROS CONCRETOS**

La sentencia fue recurrida por ambas partes del proceso, presentando los siguientes reparos concretos:

### **1. PARTE DEMANDANTE:**

- 1.1. Recurre únicamente lo atinente al valor de los perjuicios reconocidos en la sentencia, pues, en su sentir, la suma pactada a título de arras debe restituirse dobladas en caso de incumplimiento.

### **2. PARTE DEMANDADA:**

- 2.1. Si bien es cierto no se concurrió a la audiencia inicial, la sentencia apelada extendió los efectos de dicha inasistencia a tener por probados hechos que no eran susceptibles de prueba de confesión.
- 2.2. La sentencia de primer grado decretó una prueba pericial para demostrar hechos ajenos al objeto del experticio.
- 2.3. Se asumió erróneamente que la parte demandada incumplió inicialmente las obligaciones contractuales, aplicando de manera equivocada los artículos 1602 a 1617 del Código Civil.
- 2.4. La sentencia apelada ordenó la resolución de un contrato que con anterioridad a la presentación de la demanda, las partes habían pactado su terminación.
- 2.5. Se desconoció el hecho que ninguno de los extremos negociales concurrió a la notaría a suscribir el instrumento público de compraventa.

## VIII. TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA

En auto del primero (01) de febrero de 2023, se admitió la alzada promovida por ambas partes y se ordenaron los traslados previstos en el artículo 12 de la ley 2213 de 2022.

Ambos extremos procesales sustentaron oportunamente su alzada, y a su vez, se pronunciaron frente a la sustentación allegada por su contraparte.

## IX. CONSIDERACIONES

1. En el presente asunto no se avizora motivo de nulidad que afecte la validez del proceso adelantado y, además, se reúnen los presupuestos procesales que permiten pronunciamiento de mérito sobre el fondo de la cuestión litigiosa, y, a ello se procede por el Tribunal.

2. Teniendo la Sala como soporte los reparos realizados por ambas partes, las pruebas obrantes en el proceso y el contenido de la sentencia apelada, se establece como problema jurídico principal determinar ¿el contrato de promesa de compraventa celebrado el diez (10) de julio de 2020 fue resuelto por mutuo acuerdo entre las partes con anterioridad a la presentación de la demanda? En caso contrario ¿se demostró el incumplimiento atribuible a la demandada de sus obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa atacado en este pleito?

### **MARCO LEGAL, JURISPRUDENCIAL Y DOCTRINARIO APLICABLE AL CASO CONCRETO**

3. Preliminarmente, la sala considera necesario recordar que, la condición resolutoria de los contratos bilaterales, se encuentra prevista en el artículo 1546 del Código Civil, norma que dispone:

*“ARTICULO 1546. <CONDICION RESOLUTORIA TACITA>. 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.”*

4. Ahora bien, como lo enseña la jurisprudencia de nuestro órgano de cierre, la legitimación para exigir la resolución del contrato o su cumplimiento, en ambos casos con indemnización de perjuicios, recae únicamente en la parte cumplidora de sus obligaciones pactadas, o que estuviere allanado a cumplirlas frente a su co-contratante incumplido.

En este sentido, en sentencia SC3674 de 2021, puntualizó la Corte Suprema de Justicia:

*“La denominada “condición resolutoria” tácita de que trata el artículo 1546 del Código Civil, en cambio, obedece a hechos unilaterales de las partes del contrato, huérfanos de cualquier consenso y ligados con la acción resolutoria. De ahí que, no es propiamente una condición resolutoria sino una cláusula legal resolutoria potestativa por incumplimiento, de un co-contratante, por consiguiente, quien lo materializa debe soportar las consecuencias jurídicas de su incumplimiento.*

**4.3.3. La resolución tácita, entonces, gira en torno a causas exógenas que afectan el equilibrio contractual. Salva la desventaja del contratante cumplido o allanado a cumplir frente al incumplido. Lo legitima para retrotraer las cosas al estado anterior del contrato, como si no se hubiese celebrado, o para pedir su ejecución. La jurisprudencia de la Sala ha sido vigorosa en la materia:** (negritas y subrayas para destacar)

*“Las reglas jurídicas especiales de los contratos sinalagmáticos – tendientes todas ellas a conservar la simetría contractual exigida por la reciprocidad o correlación de las obligaciones surgidas de la convención bilateral- se explican por la noción de causa de las obligaciones y se derivan del modo como tal noción incide sobre el mecanismo de esos contratos sinalagmáticos. Son tres esas reglas:*

*a) Las obligaciones recíprocas deben ser ejecutadas simultáneamente, a menos que, por excepción, los contratantes hayan pactado otra cosa (...). De tal manera que, si la ley o el contrato no prevén lo contrario, ninguno de los contratantes está obligado a efectuar su prestación antes que el otro;*

*b) Si uno de los contratantes rehúsa o descuida su obligación, el otro puede pedir judicialmente la resolución del contrato o el cumplimiento de éste, con indemnización de perjuicios, siendo de advertir que este derecho de opción, como consecuencia que es de la noción de causa, está condicionado por el sentido de ésta (...).”*

*c) Si un acontecimiento de fuerza mayor impide a uno de los contratantes ejecutar su obligación, el otro queda libre de la suya, salvo el caso del artículo 1607 del C.C., texto éste que, por una imperfecta adaptación del principio res perit domino, contraría las reglas de simetría contractual en los contratos sinalagmáticos”<sup>1</sup>.*

*Lo anterior se enfatizó poco después. “El artículo 1546 del C.C. se refiere en general a los contratos bilaterales y lo que caracteriza a éstos es la existencia de obligaciones contraídas por cada una de las partes, obligaciones recíprocas que en la realidad se presentan*

---

<sup>1</sup> CSJ. Civil. Sentencia de 29 de febrero de 1936.

*siempre estrechamente unidas entre sí, conexas, interdependientes, correlativas, y es esta fisonomía propia de los contratos bilaterales que ha conducido al legislador a la necesidad de asegurar el equilibrio entre las prestaciones de las partes (...). Las obligaciones recíprocas deben ser correlativamente cumplidas so pena de la sanción legal de resolución. Si los contratantes han expresado su intención a este último aspecto, existe una verdadera condición resolutoria. Ante el silencio de ellos, se impone el efecto coercitivo de la resolución legal, debido, se repite, a que el contrato bilateral que por su engranaje requiere el que haya sido ajustado sólo en función de las obligaciones correlativas de las partes, cese de estar mantenido en su vigencia cuando la inejecución de una de éstas destruya la economía del negocio”<sup>2</sup>.*

*La solidez de esa interpretación del artículo 1546 del Código Civil, se aprecia con reciedumbre en varias decisiones de la Sala<sup>3</sup>, ahora, refrendadas.*

*4.3.4. El problema surge cuando el incumplimiento es recíproco, trátase de obligaciones simultáneas o sucesivas. La resolución o el cumplimiento de las primeras exigen que el demandante se haya allanado a cumplir las suyas en el lugar y tiempo debidos. Las segundas, que su desatención contractual sea postrera a la de la otra parte.*

*Ese ha sido el pensamiento de la Corte. El “contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante”<sup>4</sup>.*

*En la misma dirección puntualiza la doctrina: “(...) dos derechos otorga el artículo 1546 en el caso a que se refiere: o que se resuelva el contrato o que se cumpla (...). Pero para ejercer uno de ellos, es necesario que quien lo ejerza tenga presente que según el artículo 1609 ‘en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos’. De modo que si al que hace uso de la acción resolutoria, se le prueba que ha faltado a sus obligaciones, ésta no puede decretarse”<sup>5</sup>.*

*Lo dicho, claro está, sin perjuicio de la voluntad expresa de las partes para aniquilarlo o resolverlo. Como emerge de los artículos 1602 y 1625 del Código Civil, por “consentimiento mutuo” o “convención”. Inclusive, ante el inequívoco comportamiento tácito de las partes en*

---

<sup>2</sup> CSJ. Civil. Sentencia de 23 de septiembre de 1938.

<sup>3</sup> CSJ. Civil. Sentencias de 29 de septiembre de 1944, 22 de noviembre de 1965, 16 de noviembre de 1967 y 26 de agosto de 2011, entre otras muchas.

<sup>4</sup> CSJ. Civil. Sentencia 153 de 4 de septiembre de 2000, expediente 5420.

<sup>5</sup> VÉLEZ, Fernando. Estudio sobre el derecho civil colombiano, Tomo VI. Medellín: Editor Carlos A. Molina, 1908, pp. 117-118.

ese sentido, mediante decisión judicial, cuando se muestran renuentes o no se avienen al distracto contractual.

**En suma, conforme al artículo 1546 del Código Civil, el demandante que primero incumplió las obligaciones correlativas, carece de legitimación para solicitar la resolución o la ejecución de un contrato bilateral válido. El derecho únicamente puede ser ejercido en forma típica y peculiar por quien las ha cumplido o se ha allanado a acatarlas, siguiendo el programa contractual estipulado.** (negritas y subrayas para destacar)

5. Por otro lado, la Constitución Política de 1991 establece el principio de buena fe dentro de las actuaciones debe permear en las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas; este principio se encuentra consagrado en el artículo 83 el cual dispone:

*“ARTICULO 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.”*

6. Por otro lado, debe precisarse que el Código Civil impone el principio de buena fe en la ejecución de los contratos así:

*“ARTÍCULO 1603. <EJECUCION DE BUENA FE>. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.”*

7. Norma que fue replicada en el estatuto mercantil en su artículo 871, la cual consagra la obligación a cargo de las partes, de celebrar y ejecutar el contrato de buena fe; esta premisa normativa, en su literalidad, expresa:

*“ARTÍCULO 871. <PRINCIPIO DE BUENA FE>. Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.”*

8. Sobre el tema, la doctrina especializada enseña que el principio de buena fe goza de capacidad para crear permanentemente reglas en las cuales, las partes deben cumplir durante el *íter* contractual, es decir, no es necesario que el marco obligacional contenga el pacto de buena fe para que sus efectos permeen en el contrato.

*“(…) resalta el carácter normativo de la buena fe, esto es, su capacidad para crear permanentemente reglas que las partes deben cumplir durante el iter contractual y su efecto integrador del contrato, en virtud del cual no se hace necesario pactar la buena fe para que los efectos derivados de la misma operen sobre todo contrato, sea mediante la imposición de reglas no previstas por las partes o mediante la*



restricción o modificación de las estipulaciones contractuales o del ejercicio abusivo de los derechos

(...)

la buena fe se imponga sobre las previsiones contractuales cuando estas quebranten el principio de buena fe, lo que no implica un desconocimiento de la naturaleza del negocio, ni de la consideración de los intereses propios de la específica operación económica que las partes pretenden realizar.

(...)

**En este orden de ideas, la buena fe obliga no solo a lo fijado en la convención y a los cuidados generales usuales entre personas honorables, sino a todas aquellas prestaciones accesorias que las circunstancias que rodean el negocio en cada momento vayan poniendo de manifiesto, con independencia de que hayan o no sido pactadas expresamente. Por tal razón se agregan al contrato, por ejemplo, obligaciones de información, de vinculación al pacto celebrado, no a la letra sino al verdadero interés de las partes, de lealtad, de diligencia, de cooperación, de transparencia, de solidaridad, de no contrariar los actos propios, etc.**, todas las cuales por virtud de la fuerza integradora de la buena fe y de su carácter normativo se entienden incorporadas al contrato, atendiendo a la naturaleza del mismo y de las particulares circunstancias del caso, sin necesidad de que hayan sido expresamente pactadas por las partes.

(...)

(...) **la jurisprudencia destaca la lealtad con que deben comportarse las partes en el plano negocial, la cual reviste un aspecto tanto activo como pasivo, con fundamento en lo cual sostiene que la buena fe obliga a las partes a tener un comportamiento leal entre sí, lo que prohíbe todo tipo de maniobras deshonestas en el ámbito de la competencia comercial, al igual que veda un malintencionado cumplimiento formal de los términos del contrato**, so pretexto de la vinculación al contrato mismo que manda la buena fe, cuando con ello se configura una conducta desleal que termina por transgredir el propio principio” (Neme Villarreal, Martha Lucía. *El principio de buena fe en materia contractual en el sistema jurídico colombiano*. Revista de Derecho Privado No. 11. Universidad Externado de Colombia. 2006.)

9. Del mismo modo, la jurisprudencia de nuestro órgano de cierre, considera que los principios generales del derecho son reglas hermenéuticas del contrato; en tratándose de la buena fe, es considerado un deber de conducta a cargo de las partes contratantes que impone un comportamiento recto, probo, transparente y honorable. En este sentido, precisa el alto tribunal:

*“Los principios generales del derecho, estándares inspiradores e informadores de todo el ordenamiento jurídico, son reglas hermenéuticas del contrato (G. ALPA., principi generali, en Trattato di diritto privato a cura di G. Iudica e Paolo Zatti, Milano, 1993, pp. 15 y ss.; L. BIGLIAZZI, GERI, L’interpretazione del contratto, Giuffrè, Milano, 1991, ps. 1 y ss.; M. COSTANZA, Profili dell’interpretazione del contratto secondo buona fede, Giuffrè, Milano, 1989, pp 1 y ss.). Así la Constitución Política de 1991, previa indicación “De los principios fundamentales” (Título I), al tratar “De la rama judicial”, remite a los “principios generales del derecho” dentro de “los criterios auxiliares de la actividad judicial”. En especial, **la buena fe impone una cláusula general de corrección proyectada en un deber de conducta ética y jurídica de singular connotación en todas las fases de la relación obligatoria, la responsabilidad y el negocio jurídico (artículos 863 y 871 del C. de Co. y 1.603 del C. C.), apreciable en la interpretación en su perspectiva objetiva, esto es, en cuanto regla directiva del comportamiento recto, probo, transparente, honorable “en procura de la satisfacción y salvaguarda de intereses ajenos (deberes de información; de claridad o precisión; de guarda material de la cosa; de reserva o secreto, etc.)**, (cas. civ. abril 19/1999, exp. 4929, febrero 2/2001, exp. 5670 y agosto 2/2001)” (Sentencia del siete (07) de febrero de 2008. Exp. 2001-06915-01. M.P. Dr. William Namén Vargas) (negritas y subrayas fuera de texto).*

10. De esta manera, por mandato constitucional y legal, así como por interpretación doctrinaria y jurisprudencial, no cabe duda que la buena fe como principio general del derecho, impone a las partes contratantes una conducta honesta, transparente y honorable entre sí, además, sanciona conductas abusivas como el malintencionado cumplimiento formal de los términos del contrato y cualquier otra maniobra deshonestas.

### **DESARROLLO Y SOLUCIÓN AL PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO**

11. En orden lógico de prioridades, la sala abordará en primer lugar los reparos concretos planteados por la parte demandada, después, se estudiará el único embate promovido por el extremo activo en contra de la sentencia de primera instancia, cuestiones que se dilucidarán de inmediato.

12. En primer lugar, es de precisar que, al parecer las partes contratantes pactaron una serie de documentos denominados *otrosí*, hecho que se extrae de las comunicaciones cruzadas entre las partes; por ejemplo, en la solicitud formulada por la señora Lozada Ramírez, denominada “*terminación con justa causa del contrato otrosí No. 03*”, precisó en su consideración primera que “*a la fecha se han suscrito varios otrosí a la carta de instrucciones (...)*”. No obstante,

estos documentos denominados *otrosí*, no fueron incorporados por las partes en las oportunidades probatorias, pudiendo hacerse.

**13.** Por el contrario, para efectos de este proceso, se demostró la existencia del contrato de promesa de compraventa celebrado el día diez (10) de julio de 2020 entre la señora Lina Paola Lozada Ramírez como promitente compradora, y la sociedad Prabyc Ingenieros S.A.S. como promitente vendedora; cuyo objeto era la venta del inmueble ubicado en la torre 3 apartamento 907 proyecto Hacienda el Bosque, con dirección calle 100#15-64 de esta ciudad.

Este documento fue incorporado por ambas partes del proceso ya sea con la demanda o su contestación, respectivamente; con la diferencia que, el aportado por la demandante no contiene firmas de los contratantes; en cambio, son notorias las firmas en la promesa de compraventa aportada por la demandada al contestar la demanda. Al margen de esta diferencia, se trata del mismo contenido en ambos documentos.

**14.** De esta manera, para los fines de este litigio, la sala solo puede tener demostrada la promesa de compraventa incorporada al pleito, es decir, aquella suscrita el día diez (10) de julio de 2020 ya descrita. En este caso concreto, no es procedente considerar eventuales modificaciones a través de documentos denominados *otrosí*, aludidos por la demandante en comunicaciones del veintiocho (28) de agosto de 2021 o tres (03) de enero de 2022, toda vez que esas posibles modificaciones u *otrosí* no fueron incorporadas al pleito, pudiendo hacerse.

**15.** Ahora bien, conforme los lineamientos trazados por nuestro órgano de cierre, bien pudiera concluirse, en principio, que la demandante no estaría legitimada para ejercer la acción resolutoria porque, según se explicará, no es contratante cumplida al no pagar de manera periódica las cuotas pactadas en la promesa atacada.

No obstante, como se desarrollarán en estas consideraciones, es evidente que la demandada actuó de mala fe en el desarrollo del íter contractual; ciertamente, a sabiendas que le era imposible cumplir con su obligación de enajenar y entregar la unidad residencial prometida en venta -hecho corroborado pericialmente en este proceso-, exigía a la demandante el cumplimiento en el pago de las cuotas pactadas en el contrato preparatorio.

En contraste, la señora Lozada Ramírez, tal y como se explicará, demostró honrar su obligación económica de pagar las cuotas abonables al precio de venta, hecho que evidencia su allanamiento a cumplir con sus obligaciones, no obstante y como resulta entendible, al saber la promitente compradora no estaba cumpliendo con el cronograma de obra, al punto que no había comenzado la edificación de la torre 3, es obvio que, en aras de evitar poner en riesgo su patrimonio, deja de pagar las cuotas mensuales.

16. En este sentido, para desarrollar lo planteado anteriormente, es importante destacar el plan de pagos acordado en la cláusula novena del contrato preparatorio, así:

CUOTA	CONCEPTO	FECHA DE PAGO	VALOR CUOTA
<b>RECIBIDOS A ENTERA SATISFACCION</b>			<b>\$ 21.262.227</b>
1	Recursos Propios	31/08/2020	\$949.059
2	Recursos Propios	30/09/2020	\$949.059
3	Recursos Propios	31/10/2020	\$949.059
4	Recursos Propios	30/11/2020	\$949.059
5	Recursos Propios	31/12/2020	\$949.059
6	Recursos Propios	31/01/2021	\$949.059
7	Recursos Propios	28/02/2021	\$949.059
8	Recursos Propios	31/03/2021	\$949.059
9	Recursos Propios	30/04/2021	\$949.059
10	Recursos Propios	31/05/2021	\$949.059
11	Recursos Propios	30/06/2021	\$949.059
12	Recursos Propios	31/07/2021	\$949.059
13	Recursos Propios	31/08/2021	\$949.065

17. Obra en el expediente el dictamen pericial elaborado por la arquitecta Luz Myriam Celemín García, practicado por cuenta de la parte actora, prueba que, vale la pena destacar, fue decretada en el curso de la audiencia inicial celebrada el veintiséis (26) de mayo de 2022. En este experticio, la profesional aportó un estado individual de cartera, correspondiente a la señora Lina Paola Lozada Ramírez; este documento muestra la siguiente relación de pagos:

PAGOS Y AJUSTES REALIZADOS						
Fecha Pago	Concepto Cuota	Días Mra	Abonos a Capital	Abonos a Mora	Valor Total	Saldo Diario
12-06-2018	Pago	0	2,000,000.00	0.00	2,000,000.00	110,000,000.00
25-07-2018	Pago	0	1,580,000.00	0.00	1,580,000.00	108,420,000.00
05-09-2018	Pago	0	100,000.00	0.00	100,000.00	106,820,000.00
05-09-2018	Pago	0	1,500,000.00	0.00	1,500,000.00	106,820,000.00
06-11-2018	Pago	0	3,160,000.00	0.00	3,160,000.00	103,660,000.00
19-12-2018	B2532496 - Cobro De Mora		-38,335.00	38,335.00	0.00	103,698,335.00
05-02-2019	Pago	0	3,180,000.00	0.00	3,180,000.00	100,518,335.00
03-2019	Pago	0	1,612,000.00	0.00	1,612,000.00	98,906,335.00
04-04-2019	B2637558 - Cobro De Mora		-152,697.00	152,697.00	0.00	99,059,032.00
10-06-2019	Pago	0	3,464,000.00	0.00	3,464,000.00	95,595,032.00
13-08-2019	B2776805 - Cobro De Mora		-188,819.00	188,819.00	0.00	95,783,851.00
10-10-2019	Pago	0	2,500,000.00	0.00	2,500,000.00	93,283,851.00
10-10-2019	Pago	0	205,000.00	0.00	205,000.00	93,078,851.00
13-11-2019	Pago	0	205,000.00	0.00	205,000.00	93,078,851.00
26-11-2019	B2889979 - Cobro De Mora		-508,922.00	508,922.00	0.00	93,587,773.00
02-12-2019	Pago	0	950,000.00	0.00	950,000.00	92,637,773.00
27-01-2020	Pago	0	950,000.00	0.00	950,000.00	91,687,773.00
20-02-2020	Pago	0	950,000.00	0.00	950,000.00	90,737,773.00
01-09-2020	Pago	0	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	89,737,773.00
09-10-2020	Pago	0	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	88,737,773.00
10-11-2020	Pago	0	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	87,737,773.00

ESTADO INDIVIDUAL DE CARTERA						
Adquiriente	1110060560	Lina Paola Lozada Ramirez				
Proyecto	4672	HACIENDA EL BOSQUE TORRES 3 Y 4				
Encargo	10043236711	4672-Hacienda El Bosque Etapa II Vis Lozada Ramirez Lina Paola				
Fecha Corte	05-07-2022	Tasa Mora	31.92%	Vinculación	419097	
					Página 2 de 2	
					Vr Unidades	
					112,000,000.00	
UNIDADES						
Unidad	T-3 APTO-907					
656702						
Fecha Pago	Concepto Cuota	Días Mra	Abonos a Capital	Abonos a Mora	Valor Total	Saldo Diario
08-03-2021	Pago	0	2,000,000.00	0.00	2,000,000.00	85,737,773.00
Total			26,262,227.00	888,773.00	27,151,000.00	

1. Imágenes extraídas del archivo pdf número 66. folios 49 y 50.

18. La relación de pagos detallada anteriormente, a pesar de no ser periódica y tampoco coincidir exactamente con el monto de las sumas pactadas en el contrato de promesa, evidencia un comportamiento honesto de parte de la promitente compradora, señora Lina Paola Lozada Ramírez. En efecto, esa relación detallada, sin que fuera desvirtuada por la demandada, muestra su disposición o allanamiento a cumplir con su obligación económica de pagar las cuotas pactadas.

19. Sin embargo, en comunicación del veinticinco (25) de agosto de 2021, la sociedad Prabyc Ingenieros S.A.S. remitió misiva a la señora Lozada Ramírez, requiriendo el pago de las cuotas correspondientes del mes de enero a julio de 2021, las cuales se encontraban en mora. (archivo pdf número 08)

20. En respuesta a la citada comunicación, mediante escrito del veintiocho (28) de agosto de 2021, la señora Lozada Ramírez enfatizó los reiterados incumplimientos de parte de la constructora, en especial, la falta de construcción de la torre 3 (archivo pdf número 09).

21. Nótese que la demandante afirmó un hecho que, en su criterio, la eximía de continuar pagando las cuotas pactadas en el contrato de promesa, situación que cobra relevancia en este litigio, esto es, que para el momento en que la sociedad Prabyc Ingenieros S.A.S. para la época de agosto de 2021, exigió el pago de las cuotas en mora, aún no había comenzado la construcción de la torre 3.

22. Este hecho se corroboró en el presente proceso con el dictamen pericial elaborado por la arquitecta Luz Myriam Celemín García; la mencionada experticia, en cuanto refiere al avance del proyecto urbanístico, informa lo siguiente:

**“Estado actual del proyecto Hacienda el Bosque: el inmueble está en proceso de construcción, en mi visita encontré construida la torre uno, y torre dos en un 40% de avance en su estructura, y la**

**asesora comercial me informa que la torres tres la comienzan a ejecutar a partir del mes de septiembre (...)**

*Revisada la promesa de compraventa encontré incumplimiento por parte de Constructora PRABYC INGENIEROS SAS: Gerente de proyecto Hacienda El Bosque, en los archivos de la Curaduría Urbana No. 1 encontré la resolución número 73001-1-20-0074 de febrero 21 de 2020 en la cual modifican una licencia de construcción vigente. La resolución 73001-1-18-0472 donde esta modificaba la licencia de la construcción torre 1 y dos, y en esta nueva licencia se hace una ampliación para empezar a construir las torres 3 y 4 (se anexa copia de la resolución).*

*Hay una nueva resolución número 73001-1-21-0642 de diciembre 21 de 2021 donde se prorroga licencia de urbanización.*

*Revisada la base de información en la página de la curaduría urbana número uno, no se encuentra más licencias de construcción.*

**De acuerdo al informe de la interventoría de abril 2022 (se anexa) el avance de la torre 3 es la (sic) 50% de excavación y cimentación en un 5% y el avance acumulado de la torre tres es del 3% de acuerdo al programa de obra.**

**Y de acuerdo a mi visita al sitio de la obra y por la información de la asesora comercial, solo comienzan la construcción de la torre 3 en el próximo mes de septiembre de este año 2022”** (archivo pdf número 66) (negritas y subrayas fuera de texto).

**23.** Este dictamen pericial fue puesto en conocimiento a las partes mediante auto del diecinueve (19) de septiembre de 2022. El extremo pasivo solicitó expresamente al despacho la concurrencia del perito a la audiencia pertinente para ser interrogado sobre su idoneidad e imparcialidad; pedimento acogido en auto del veintisiete (27) de octubre de 2022, fijando como fecha para llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento, el día nueve (09) de noviembre de 2022 sin que compareciera la parte demandada a esa diligencia.

De esta manera, a pesar de que se brindaron todas las garantías para la contradicción de esta prueba pericial, la parte demandada omitió emplear estos mecanismos, al punto que no asistió a la audiencia señalada para los fines solicitados al juez de conocimiento.

**24.** Con todo, la pericia sometida a análisis de esta sala, resulta ser clara, coherente e idónea para demostrar el objeto de este debate, cual es el incumplimiento de la aquí demandada en los tiempos de entrega de la unidad inmobiliaria prometida en venta.

Además, la experta que elaboró el dictamen demostró su idoneidad; es arquitecta de profesión con amplia experiencia profesional, y a su vez, hace parte de la

Lonja Inmobiliaria S.C.A. Regional Tolima; se encuentra inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

También, la arquitecta Celemín García visitó el predio donde se desarrolla el proyecto urbanístico, documentando su inspección con fotografías incorporadas al dictamen; estudió minuciosamente las resoluciones proferidas por la Curaduría Urbana Uno de Ibagué. Estos documentos, junto con lo constatado en la visita al proyecto, fueron los insumos de las conclusiones vertidas en el experticio sometido al estudio de esta Corporación.

Por lo tanto, esta sala acoge el dictamen pericial practicado en primera instancia, y, contrario a lo planteado por el recurrente, esta probanza tuvo como resultado la demostración del incumplimiento de su obligación contractual de entrega de la unidad inmobiliaria prometida en venta; además, estas controversias relacionadas al objeto del dictamen, debieron ser propuestas tanto al momento de decretar la prueba, como en la etapa de su contradicción en audiencia, lo cual no ocurrió en este caso debido a la inasistencia de la demandada a las respectivas diligencias; por tanto, no es oportuno que por vía de recurso de apelación, como lo pretende la demandada, proponga la discusión de aspectos que debieron surtirse en el curso de las etapas procesales ante el juez de conocimiento.

**25.** En este sentido, comprobado cómo se encuentra, que aún en el desarrollo de este proceso no se había comenzado la construcción de la torre 3, es evidente y comprensible que la demandante, con el propósito de no arriesgar su patrimonio, hubiera dejado de pagar las cuotas pactadas en el contrato de promesa.

**26.** En este sentido, para esta sala la conducta de la sociedad demandada no se acompasa con el principio de la buena fe contractual, comoquiera que, exigió el cobro de unas cuotas en aparente mora a pesar de tener pleno conocimiento que no estaría en la disposición de cumplir con su obligación de entregar el apartamento prometido en venta; fecha de entrega que, según la cláusula decimosegunda del contrato, correspondería al quince (15) de octubre de 2021.

En otras palabras, la promitente vendedora, sociedad Prabyc Ingenieros S.A.S., no actuó de buena fe en el desarrollo del negocio jurídico impugnado en este pleito, porque, a pesar de tener certeza que para el quince (15) de octubre de 2021 le sería imposible entregar la unidad residencial prometida en venta, optó por exigir a la promitente compradora, mediante comunicación del veinticinco (25) de agosto de 2021, el pago de unas cuotas en mora.

**27.** Esta Corporación considera extraño que la sociedad Prabyc Ingenieros S.A.S. le exigiera a la señora Lozada Ramírez el pago de las cuotas vencidas, a pesar de conocer su imposibilidad de cumplir con la obligación de entregar el

apartamento prometido en venta, pues, conforme se puso de presente, aún no había iniciado la construcción de la torre 3.

**28.** Por todo lo anteriormente explicado, la demandante está legitimada para promover esta acción resolutoria, debido a que en este proceso se demostró su comportamiento de buena fe al evidenciarse su allanamiento a cumplir con su obligación de pagar el precio en la modalidad o cuotas pactadas.

**29.** Establecida la legitimación de la demandante para promover esta causa resolutoria, corresponde al tribunal establecer si, como lo plantea la demandada recurrente, con anterioridad a la presentación de la demanda, las partes de común acuerdo resolvieron el contrato de promesa de compraventa materia de este pleito; esta promesa tenía como propósito servir de contrato preparatorio para la adquisición del inmueble identificado como apartamento 907 de la torre 3 del proyecto Hacienda El Bosque, ubicado en esta ciudad.

**30.** Anticipa la sala que los argumentos planteados por la parte demandada no serán acogidos; de acuerdo con las pruebas legalmente decretadas y practicadas en el curso de la primera instancia, es patente el incumplimiento de la sociedad Prabyc Ingenieros S.A.S. como promitente vendedora, de sus obligaciones de enajenar y entregar el inmueble identificado como torre 3 apartamento 907 proyecto Hacienda el Bosque de esta ciudad. A diferencia de lo planteado por la demandada apelante, conforme se explicarán en estas consideraciones, el contrato de promesa de compraventa no se resolvió de mutuo acuerdo entre las partes con anterioridad a la presentación de la demanda.

**31.** En efecto, al interior del negocio jurídico discutido en este proceso, los promitentes contratantes acordaron expresamente un valor de arras de retracto según puede observarse en el párrafo segundo de la cláusula novena así:

***“PARÁGRAFO SEGUNDO: ARRAS: La suma de \$16,800,000, se tendrá como arras del negocio, que se imputarán al precio de venta cuando ésta se perfeccione y se regularán por lo dispuesto en el artículo 866 del Código de Comercio. Dichas arras podrán hacerse efectivas hasta el día en que deba suscribirse la escritura pública de transferencia a título de venta, siendo aplicables para los casos de retracto y extensivas en su monto para el incumplimiento de las demás obligaciones a que da lugar el presente contrato como cláusula penal.”***

**32.** De acuerdo con lo previsto en el artículo 866 del Código de Comercio las arras se definen de la siguiente manera:

***“ARTÍCULO 866. <ARRAS>. Cuando los contratos se celebren con arras, esto es, dando una cosa en prenda de su celebración o de su ejecución, se entenderá que cada uno de los contratantes podrá***



*retractarse, perdiendo las arras el que las haya dado, o restituyéndolas dobladas el que las haya recibido.*

*Celebrado el contrato prometido o ejecutada la prestación objeto del mismo, no será posible la retractación y las arras deberán imputarse a la prestación debida o restituirse, si fuere el caso.”*

**33.** Ahora bien, auscultando el contenido obligatorio del negocio preparatorio impugnado por la demandante en esta causa, se evidencian en las decimoprimera y decimosegunda, las épocas de firma de escritura y entrega del inmueble prometido en venta, respectivamente:

**“DÉCIMA PRIMERA - OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA:**  
*La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de venta del(los) inmueble(s) prometido(s), cuya transferencia se hará como cuerpo cierto, con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal del conjunto, será otorgada por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO LOTE HACIENDA EL BOSQUE, LA PROMETIENTE VENDEDORA y por **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el día **15/09/2021** dentro de la hora que comienza a las **11:00 am**, en la **Notaría Tercera (3ra) del Círculo de Ibagué.***

**DÉCIMA SEGUNDA - ENTREGA DEL(LOS) INMUEBLE(S):**  
**PRABYC INGENIEROS S.A.S., como FIDECOMITENTE y GERENTE DEL PROYECTO** *hará(n) entrega real y material del(los) inmueble(s) prometidos el día **15/10/2021**, junto con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal. Esta entrega se hará en obra gris y estará sujeta al desembolso efectivo del crédito, el cual corresponde al saldo del precio de venta.”*

**34.** En criterio de la demandante, en calidad promitente compradora, la aquí demandada -promitente vendedora- incumplió con los tiempos de entrega del inmueble prometido en venta y suscripción de la escritura pública de venta, motivo por el cual, el día tres (03) de enero de 2022, le solicitó a la sociedad Prabyc Ingenieros SAS, en sus términos, la terminación del contrato con justa causa; en esta misiva, la señora Lozada Ramírez imputa responsabilidad a la promitente vendedora porque, en su criterio, han sido continuos y reiterados sus incumplimientos, al punto que la obra no presenta ningún avance, lo que significa la falta de fecha cierta de entrega de la unidad inmobiliaria prometida en venta.

Por lo anterior, en la comentada nota dirigida a la sociedad Prabyc Ingenieros SAS, la demandante solicitó:

### **“PRETENSIONES**

1. Solicito dar por terminado el contrato suscrito con la presente para la construcción de la unidad inmobiliaria apartamento 907 torre 3 del proyecto hacienda el bosque.
2. Solicito muy respetuosamente a devolución integral de los dineros confiados a ustedes en el encargo fiduciario 1004326711-5.
3. Solicito que la devolución de los dineros sea realizada en la cuenta bancaria de la suscrita conforme certificación que anexo.” (fl. 20 archivo número 51).

35. Según la demandante, en vista que no recibió una respuesta a su pedimento dentro del término legal, se vio forzada a acudir ante el juez constitucional con miras a obtener un pronunciamiento de fondo a lo solicitado a su promitente vendedora; de esta manera, al contrastar las piezas probatorias incorporadas al proceso, se observa que la aquí demandada contestó la acción de tutela adjuntando respuesta al derecho de petición.

En la respuesta enviada a la demandante, la sociedad Prabyc Ingenieros S.A.S. entendió que su promitente compradora desistió de la compra de la unidad inmobiliaria y por tanto, en sus términos, resolvió la promesa de compraventa y pretendió apropiarse de las arras de retracto pactadas en el negocio jurídico preparatorio.

Del contenido de la referida contestación, se detalla lo siguiente:

### **“Antecedentes**

1. El día 10 de julio del año 2020 se suscribió la promesa de compraventa donde se estipularon las condiciones del negocio para la adquisición del apartamento 907 de la torre 3 del proyecto Hacienda El Bosque ubicado en la ciudad de Ibagué.
2. El día 03 de enero del año en curso, **usted nos envía una comunicación donde nos notifica su intención de desistir de la compra del apartamento de la referencia, por incumplimientos en la entrega.**

### **Consideraciones.**

Una vez analizado su caso en particular informamos lo siguiente:

1. **Aceptamos su desistimiento y en consecuencia resolvemos la promesa de compraventa suscrita el día 10 de julio del año 2020 para la adquisición del apartamento 907 de la torre 3 del proyecto Hacienda El Bosque ubicado en la ciudad de Ibagué.**

(...)

*5. De igual forma le notificamos que haremos efectiva las arras pactadas en el parágrafo segundo de la cláusula novena del contrato de promesa de compraventa que menciona lo siguiente: (...)” (negritas y subrayas fuera de texto) (fl. 27 archivo 51).*

**36.** Contrastado el contenido de la petición presentada por la señora Lina Paola Lozada Ramírez, promitente compradora, en verdad, no se trata de un retracto como lo entendió la sociedad Prabyc Ingenieros S.A.S. -promitente vendedora-, por el contrario, es una resolución del contrato de promesa de compraventa, pero por incumplimiento en los tiempos de entrega y escrituración de la unidad inmobiliaria materia del negocio.

**37.** Pese a lo anterior y conociendo el poco avance en el cronograma del proyecto urbanístico como ya se explicó, la sociedad Prabyc Ingenieros S.A.S. malinterpretó la solicitud como un simple retracto por lo que, actuando en contravía de la buena fe y abusando de su posición dominante, pretendió entender que las arras pactadas en el contrato preparatorio eran de su patrimonio; acto que esta sala no puede admitir puesto que, la constructora no entendió cabalmente el contenido de la comunicación enviada por su contratante.

**38.** Por estos motivos, no es de recibo el embate planteado por la recurrente encaminado a demostrar que, el contrato de promesa de compraventa celebrado el día diez (10) de julio de 2020 fue terminado (sic) por mutuo acuerdo entre las partes con anterioridad a la presentación de la demanda; como se vio, la señora Lina Paola Lozada Ramírez, en calidad de promitente compradora, realmente solicitó la resolución del citado contrato preparatorio por incumplimiento de la promitente vendedora de su obligación de entregar el inmueble pactado en el contrato, y en rigor, nunca manifestó un retracto del convenio.

**39.** Es de agregar que tampoco es atendible el argumentado de la demandada recurrente, relativo al desconocimiento del juzgador de primer grado del hecho que ninguna de las partes concurrió el día quince (15) de septiembre de 2021 a la Notaría Tercera de Ibagué para la celebración de la escritura pública de compraventa; este argumento no se ajusta a la realidad demostrada en este pleito, pues en sana lógica, no es viable la celebración del negocio jurídico de compraventa, cuyo objeto es la transferencia del dominio de la unidad inmobiliaria identificada como torre 3 apartamento 907, si ni siquiera para agosto de 2022, época en que se presentó el dictamen pericial, había comenzado la construcción de la torre 3 según se informó por la arquitecta Luz Myriam Celemín García.

**40.** Lo anteriormente expuesto permite concluir para esta Corporación, tal y como se corroboró con las pruebas practicadas en este proceso, en especial, el dictamen pericial elaborado por la arquitecta Celemín García, la constructora Prabyc Ingenieros S.A.S. incumplió con sus obligaciones de entregar y enajenar el apartamento prometido en venta.

41. Por último, tampoco es de recibo el reparo planteado por la parte pasiva en su apelación, referente a los efectos de la inasistencia a la audiencia inicial, por lo siguiente:

41.1 No existe controversia alguna que la demandada no asistió a la audiencia inicial celebrada el día veintiséis (26) de mayo de 2022; así como tampoco justificó su inasistencia como puede observarse en el trámite procesal.

41.2 En la decisión recurrida, el juez de primer grado aplicó las consecuencias previstas en el artículo 372 numeral 4, esto es, presumió ciertos los hechos susceptibles de confesión expuestos por la demandante como es el incumplimiento endilgado a la demandada.

41.3 Esta inferencia del juez de primer grado es razonable y se ajusta a las consecuencias procesales y probatorias señaladas por el legislador en los eventos de inasistencia injustificada a la audiencia inicial, tal y como ocurrió en este caso concreto.

42. De esta manera, los reparos planteados por la parte demandada no están llamados a ser acogidos, por tanto, ante el fracaso de la alzada propuesta, se condenará en costas a este extremo recurrente vencido, fijándose como agencias en derecho la suma de tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

43. Continuando con el orden lógico planteado, esta Corporación abordará el único reparo planteado por la parte demandante, el cual no será acogido por lo siguiente:

43.1 En efecto, en el contrato de promesa de compraventa, las partes pactaron en la cláusula novena, párrafo segundo:

**“PARÁGRAFO SEGUNDO: ARRAS: La suma de \$16,800,000, se tendrá como arras del negocio, que se imputarán al precio de venta cuando ésta se perfeccione y se regularán por lo dispuesto en el artículo 866 del Código de Comercio. Dichas arras podrán hacerse efectivas hasta el día en que deba suscribirse la escritura pública de transferencia a título de venta, siendo aplicables para los casos de retracto y extensivas en su monto para el incumplimiento de las demás obligaciones a que da lugar el presente contrato como cláusula penal.”** (negritas y subrayas fuera de texto).

43.2 De la lectura de la citada cláusula de arras, se puede deducir con claridad, que las partes fijaron este monto no solo por concepto de arras, sino también para cuantificar anticipadamente el valor de los

perjuicios en caso de incumplimiento, propósito central del pacto de cláusula penal como indica el artículo 867 del Código de Comercio.

**43.3** En este caso concreto, no es aplicable la consecuencia prevista en el artículo 866 del Código de Comercio, esto es, imponer a la demandada la obligación de restituir el doble del valor de arras, pues no se trata de un evento de retracto de la promitente vendedora, por el contrario, y como acertadamente consideró el despacho de primer grado, se imponía una condena al pago de la suma de DIECISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$16.800.000), valor pactado contractualmente a título de cláusula penal.

**44.** Por estas razones, el reparo único planteado por la parte actora no es acogido por esta sala de decisión y por lo mismo, se condenará en costas por el fracaso de la alzada, señalándose como agencias en derecho la suma de un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

#### **SÍNTESIS DE LA DECISIÓN**

**45.** Los motivos anteriormente explicados son suficientes para confirmar la sentencia recurrida, sin embargo, la sentencia será modificada únicamente en lo atinente a la suma a restituir a cargo de la demandada y en favor de la demandante por concepto del precio pagado, por la siguiente explicación:

**46.** El inciso segundo del artículo 283 del Código General del Proceso, establece que *“El juez de segunda instancia deberá extender la condena en concreto hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia, aun cuando la parte beneficiada con ella no hubiese apelado”*.

**47.** Por tal motivo, es necesario extender la indexación de la suma de dinero pagada a título de precio de la venta; en este sentido, se tomará como valor a actualizar, la suma de \$27.151.000 según relación de pagos elaborada por la perito en su experticio. Como hito temporal inicial, se tomará la época de julio de 2020 (momento en que se celebró el contrato de compraventa), y como extremo final, se tomará el mes de marzo de 2023, correspondiente al reciente indicador económico publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE.

Teniendo claro las variables a aplicar, se utilizará la siguiente fórmula:

$$\mathbf{VR = VH \times (I.P.C. \text{ final} / I.P.C. \text{ inicial})}$$

Dónde: VR: Corresponde al valor indexado. VH: Monto a indexar. I.P.C: Índice de Precios al Consumidor certificado por el DANE<sup>6</sup>.

$$\begin{aligned} \text{VR} &= \text{VH} \\ \text{VR} &= 27.151.000 \quad \times \quad \frac{132.26 \text{ I.P.C. final – Marzo 2023}}{104.97 \text{ I.P.C. inicial – Julio 2020}} \end{aligned}$$

$$\text{VR} = \$27.151.000 \times 1,259979041630942$$

$$\text{VR} = \$34.209.691$$

**48.** Así las cosas, la suma actualizada que deberá restituir la demandada en favor de la aquí demandante, a título del precio pagado, asciende al monto de TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$34.209.691).

## VII. DECISIÓN

En armonía con los argumentos expuestos, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué, la Sala Civil – Familia, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## VIII. RESUELVE

**PRIMERO. MODIFICAR** la sentencia proferida por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ (ToI)**, en Audiencia de Instrucción y Juzgamiento celebrada el **diecisiete (17) de noviembre de 2022**, al interior del presente proceso verbal de resolución de contrato promovido por **LINA PAOLA LOZADA RAMÍREZ** contra **PRABYC INGENIEROS SAS.**, en el siguiente sentido y alcance:

- 1.1.** Se **modifica** el numeral cuarto de la parte resolutive de la sentencia recurrida, en el sentido que, la suma actualizada que deberá restituir la demandada en favor de la demandante, por concepto del precio pagado, asciende al monto de TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$34.209.691).
- 1.2.** **Confirmar** los restantes numerales de la parte resolutive de la sentencia apelada, según se explicó en la motivación.

---

<sup>6</sup> <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

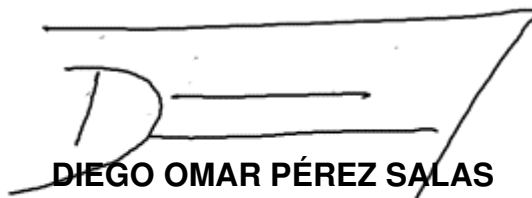
**SEGUNDO: CONDENAR** en costas a la parte demandante recurrente vencida, señalando como agencias en derecho de segundo grado, la suma de un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada recurrente vencida, señalando como agencias en derecho de segundo grado, la suma de tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

**CUARTO:** En firme esta sentencia, se devolverá el proceso al juzgado de origen para lo de su competencia.

**QUINTO: NOTIFÍQUESE** esta sentencia por estado conforme indican los artículos 9 y 12 de la ley 2213 de 2022.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**DIEGO OMAR PÉREZ SALAS**  
**Magistrado**

Firma escaneada conforme dispone el artículo 11 del Decreto 491 de 28 de marzo de 2020.



**JUAN FERNANDO RANGEL TORRES**  
**Magistrado**

Firma escaneada conforme dispone el artículo 11 del Decreto 491 de 28 de marzo de 2020.



**ASTRID VALENCIA MUÑOZ**  
**Magistrada**

Firma escaneada conforme dispone el artículo 11 del Decreto 491 de 28 de marzo de 2020.