



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, ocho (8) de febrero de dos mil veintiuno (2021).

Proceso	VERBAL DE CUMPLIMIENTO FORZOSO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA
Demandante	SEBASTIÁN MUÑOZ ÁLVAREZ
Demandado	PEDRO JAVIER ALZATE GIRALDO
Radicado	05001 31 03 013 2019 00435 00
Decisión	SENTENCIA ANTICIPADA
No. Sentencia	3

ANTECEDENTES

Bajo el radicado de la referencia, en esta dependencia judicial, se encuentra en trámite demanda verbal de cumplimiento forzoso de contrato de compraventa, incoada por el señor Sebastián Muñoz Álvarez y en contra de Pedro Javier Alzate Giraldo, el 30 de octubre de 2019.

Fundamentó sus pretensiones el demandante, en que el 23 de octubre de 2018, obrando como promitente comprador y, el demandado, en la calidad de promitente vendedor, suscribieron un contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-1107255 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, identificado de la siguiente forma:

“APARTAMENTO 1001 UBICADO EN LA CARRERA 78 No. 45FF-12 DEL EDIFICIO FARO DEL VELODROMO P.H piso 10 de la ciudad de Medellín. Ubicado en el décimo piso del edificio, destinado a vivienda, tiene un área construida de 36.47 metros cuadrados, sin área libre, para un área privada total de 36.47 metros cuadrados; y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos actualizados: por el frente u occidente, con muros comunes, puerta, balcón y ventanera que hacen parte de la fachada y que los separan de la carrera 78; por un costado o norte con muros comunes del edificio que lo separan del shut y de zona de circulación; por la parte de atrás u oriente,

parte, con puerta de acceso y parte, con muros comunes que lo separan del apartamento 1002; por el otro costado o sur, con muros comunes y ventanearía que hacen parte de la fachada y que lo separan de la calle 45 FF, por el nadir o parte de abajo, con losa de concreto de dominio común que lo separa del noveno piso del edificio y por el cenit, o parte de arriba, con losa de concreto de dominio común que lo separa del décimo primer piso del edificio. Inmueble registrado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-1107255 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur”.

En la cláusula tercera del referido contrato de promesa se estipuló que el precio total del inmueble era de CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$162.500.000).

Ese mismo día, esto es, el 23 de octubre de 2018, el señor Alzate Giraldo, en calidad de vendedor, y el actor, Sebastián Muñoz Álvarez como comprador, celebraron contrato de compraventa consignado en la escritura pública No. 3163 de la misma fecha, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo Notarial de Medellín. En la cláusula tercera del referido convenio, se dijo expresamente: “El vendedor garantiza que el inmueble que vende es de su exclusiva propiedad y que no lo ha prometido en venta a ninguna otra persona, asimismo garantiza que lo transfiere libre de todo gravamen, desmembración y limitación de dominio, tales como condición resolutoria, embargos, pleitos pendientes, de igual forma el vendedor se compromete al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los casos de ley”.

Como precio se estableció la suma de \$162.5000.000, cancelados por el comprador de la siguiente manera: \$141.600.000 mediante cheque del Fondo de Inversión Colectiva Ultraserfinco Liquidez No. 901415 y los \$20.900.000 restantes, con cheque de gerencia del Banco Bancolombia No. 998193; ambos, recibidos a entera satisfacción por parte del señor Pedro Javier Alzate Giraldo el día del otorgamiento de la escritura pública, quedando solucionada su totalidad el pago acordado por las partes.

El referido acto escritural se ingresó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y el 5 de marzo de 2019, se emitió nota devolutiva que adujo las siguientes razones:

“El registrador de Instrumentos Públicos no registrará escritura alguna de enajenación o de constitución de hipoteca, cuando sobre el predio se encuentre vigente embargo (artículo 43 ley 57 de 1887 y artículo 34 ley 1579 de 2012). Embargo comunicado

mediante oficio 3616MYC de 28-08-2018. Alcaldía de Medellín". Es decir, la causa del embargo fue anterior al 23 de octubre de 2018, fecha en la cual se firmó la escritura pública de compraventa por las partes.

En virtud de lo narrado, la referida escritura pública de compraventa, no pudo ser registrada en el F. M. I., atendiendo a que, el 25 de octubre de 2018, se registró en dicho folio y por parte de la Alcaldía de Medellín, un embargo por concepto de impuestos municipales en contra del demandado. Así, el señor Pedro Javier Alzate Giraldo, a la fecha en que se interpusiera la demanda, no había cumplido con la obligación de transferir total y legalmente el derecho real de dominio del bien inmueble objeto del contrato. Esto es, una razón completamente imputable al accionado y aun cuando su contraparte canceló la totalidad de los dineros que comprenden el precio del bien inmueble negociado (\$162.500.000).

Se solicitó que se declare: *(i)* que el señor Pedro Javier Alzate Giraldo incumplió las obligaciones que fueron adquiridas en el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 3163 del 23 de octubre de 2018; *(ii)* en consecuencia, se ordene al señor Pedro Javier Alzate Giraldo que cumpla forzosamente con la obligación adquirida: transferir en favor del señor Sebastián Muñoz Álvarez el derecho de dominio y la posesión real y material que tiene y ejerce sobre el bien inmueble, identificado en acápites anteriores de este proveído. Como pretensión subsidiaria se requirió la resolución del contrato y las correspondientes restituciones mutuas.

Admitida la demanda, se notificó por aviso al demandado -folios 48 y siguientes-, y éste guardó silencio en el término del traslado de la demanda. El 6 de octubre de 2020 se anunció, en aplicación de la disposición normativa contenida en el artículo 278 del estatuto procesal vigente, la procedencia de la emisión de sentencia anticipada que en esta fecha se profiere, decisión que no fue recurrida por las partes, quedando en firme el 9 de octubre hogaño.

Luego, en auto del 6 de noviembre de 2020, se decretó la prueba por informe, consistente en que la Alcaldía de Medellín allegara información tendiente a establecer el estado del proceso de cobro coactivo, sin que se atendieran lo requerido, tal y como se observa a folios 88 y siguientes del dossier. Empero, basta observar el certificado de tradición y libertad actualizado para evidenciar que a la fecha persiste el pluricitado embargo.

Para resolver de fondo el asunto, bastan las siguientes,

CONSIDERACIONES

Uno de los principios fundamentales que inspiran al Código Civil es el de la autonomía de la voluntad, conforme al cual, con las limitaciones impuestas por el orden público y por el derecho ajeno, los particulares pueden realizar actos jurídicos, con sujeción a las normas que lo regulan en cuanto a su validez y eficacia; principio éste que en materia contractual alcanza expresión legislativa en el artículo 1602 del Código Civil que asigna a los contratos legalmente celebrados, el carácter de ley para las partes, al punto que no pueden ser invalidados sino por su mutuo consentimiento o por causas legales. En efecto, con tino se ha dicho que: "la idea del contrato y su obligatoriedad encuentran su fundamento en la idea misma de persona y en el respeto mismo que a ella le es debido. Ello implica el reconocimiento de un poder de autogobierno de los propios fines e intereses o un poder de auto reglamentación de las propias situaciones y relaciones jurídicas al que la doctrina denomina "autonomía privada" o "de la voluntad".¹

En suma, el contrato nace a la vida jurídica como producto del acuerdo de voluntades de los que intervienen en su formación y perfeccionamiento; es decir, tiene fuerza vinculatoria, una vez perfeccionado y nacido a la vida jurídica. Lo que se traduce clara y sencillamente, en el deber de observancia y cumplimiento total del contrato por las partes, dentro del campo de la buena fe y, en general, dentro del orden público y las buenas costumbres.

En tratándose de contratos bilaterales, en los términos del artículo 1546 del Código Civil, la parte cumplida o que se allana a cumplir lo de su cargo, puede solicitar ante la jurisdicción, a su contraparte incumplida la ejecución de la prestación debida, o la resolución del contrato, a su arbitrio.

Se consagra, entonces, a nivel legal, la fuerza vinculante que se otorga a estos actos jurídicos como en su función dinamizante de la economía patria. En torno a la jurisprudencia, indicó la Corte Suprema de Justicia en providencia del 17 de agosto de 2016: "El contenido del contrato sólo puede ser creado, modificado o extinguido por la voluntad de las partes o por la propia ley de modo expreso, sin que sea procedente realizar en tal punto interpretaciones extensivas. Por ello, al juez no le está permitido desconocer el consentimiento de los contratantes dentro de los contornos de la buena fe, como tampoco las causas expresamente previstas en normas positivas para afectar la validez de los convenios o privarlos de sus efectos".

¹ DIEZ PICAZO, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Tomo 1. Introducción Teoría del Contrato. Editorial Civitas. Madrid. 1996. Pág 127.

Y el 7 de marzo de 2000, señaló: <<En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante (sic), lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor...">>

De esta manera, para que salga adelante una pretensión del tipo que busca el cumplimiento forzoso del convenio, es diáfano que el contratante que primero vulneró lo de su cargo, queda desprovisto de la 'acción resolutoria'. De otro lado, su contraparte cumplida sí puede incoarla aun cuando también haya dejado de acatar una prestación, siempre y cuando su actuar se enmarque por la justificación de la previa omisión de aquel.

En ese sentido, importante resulta indicar que si lo querido es el cumplimiento del contrato, quien funge como demandante debe probar que honró sus obligaciones y compromisos, o, por lo menos, haberse allanado a hacerlo, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.

Corolario, puede deprecarse la consumación de lo pactado, sólo por el contratante cumplido o aquél negociante que desplegó todos los actos para satisfacer sus débitos,

con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores².

Obra la siguiente prueba documental:

1. Contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes.
2. Copia simple de la escritura pública No. 3163 del 23 de octubre de 2018, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Medellín, contentiva de la compraventa.
3. Copia del certificado de paz y salvo del impuesto predial unificado No. 1139026, emitido por la Secretaria de Hacienda del Municipio de Medellín.
4. Copia del certificado de paz y salvo No. 0380646 expedido por el Fondo de Valorización del Municipio de Medellín.
5. Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1107255, emitido el 18 de octubre de 2018
6. Nota devolutiva emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur el 5 de marzo de 2019.
7. Copia simple del cheque del Fondo de Inversión Colectiva Ultraserfinco Liquidez No. 901415.
8. Copia del cheque de gerencia del Banco Bancolombia No. 998193.
9. Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1107255, emitido el 26 de septiembre de 2019.

Pues bien, son presupuestos de la acción relativa al cumplimiento forzoso de la obligación desatendida, y que debían ser probados por el actor -artículo 167 del C. G. del P.-: *(i)* la existencia de un contrato bilateral entre las partes inmersas en este litigio; *(ii)* la validez del convenio; *(iii)* el cumplimiento o allanamiento a cumplir del demandante; y, *(iv)* el incumplimiento del demandado, -art. 1546 del Código Civil-.

Sin perder de vista que el demandado, aun cuando se notificó en debida forma de la existencia de este trámite judicial, optó por guardar silencio dentro del término del traslado. Situación de toral importancia, pues de conformidad con lo normado en el canon 97 del C. G. del P., habrán de presumirse ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en el libelo genitor, ello, sin perjuicio de la tarifa legal existente para la verificación de requisitos de existencia y validez de ciertos actos jurídicos, verbigracia, un contrato de compraventa de un bien inmueble. Basta referirse a los artículos 1500 y 1857 del Código Civil, que define el contrato solemne como aquel que

² Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 20 de abril de 2018.

requiere ciertas formalidades para que se repute perfecto, el primero; y, el segundo, que demanda el otorgamiento de escritura pública para la venta de bienes raíces.

Puestas de este modo las cosas, basta dirigir la atención a los folios 13 y siguientes del expediente para acreditar los dos primeros requisitos axiológicos de la acción incoada, esto es, contrato bilateral existente y válido, pues del estudio de la Escritura Pública 3163 del 23 de octubre de 2018, emerge diáfano el contrato de compraventa suscrito entre demandante y demandado, como comprador y vendedor; respectivamente, cuyo objeto fue el bien inmueble descrito en la cláusula primera e identificado con el F. M. I. 001-1107255 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, además de la forma de pago (cláusula cuarta), con un precio total de \$83.000.000.

Luego, se afirmó en la demanda, que el precio real fue de \$162.500.000, pagados con cheques de Ultraserfinco (por \$141.600.000) y Bancolombia (\$20.900.000), ambos visibles a folios 18 y 19 del expediente, en los que se observa la firma del señor Pedro Javier Alzate Giraldo y las constancias de haber sido recibidos el 23 de octubre de 2018. Hechos que resultan demostrados por la prueba documental y la falta de contradicción a lo narrado en el escrito inaugural, artículos 243 y siguientes del estatuto procesal vigente.

Ello quiere decir que hay un contrato válido, bilateral y frente al cual la parte actora probó haber cumplido lo de su cargo, pagando el precio artículo 1928 del Código Civil. El incumplimiento denunciado, está relacionado con la imposibilidad de registrar en el folio de matrícula el acto escritural contentivo del contrato de compraventa, esto es, la tradición efectiva del derecho real de dominio, según las voces del canon 756 del Código Civil. Obligación desatendida por el vendedor, inciso 1º del artículo 1880 de la obra en ciernes, en concordancia con el numeral primero de la Escritura Pública 3163 del 23 de octubre de 2018 y, cuya razón cardinal es el embargo por impuestos municipales de la Alcaldía de Medellín, debidamente registrado en el folio de matrícula, comunicado mediante oficio del 28 de agosto de 2018 y registrado el 25 de octubre del mismo año, hecho probado con la nota devolutiva de la Oficina de Registro del 5 de marzo de 2019 (folio 17) y la copia del certificado de tradición (folios 20 y siguientes).

Corolario, obrando en el expediente las probanzas de todos y cada uno de los requisitos axiológicos de la acción arrimada para el conocimiento de esta funcionaria, no puede ser otra la decisión que la acceder a las pretensiones principales elevadas, relativas a la declaratoria de incumplimiento del señor Pedro Javier Alzate Giraldo y la

correspondiente orden de cumplimiento forzoso de la obligación a su cargo: transferir en favor del señor Sebastián Muñoz Álvarez el derecho real de dominio y la posesión real y material que tiene y ejerce sobre el bien inmueble ampliamente referenciado en esta sentencia.

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, el Juzgado Trece Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR que el señor Pedro Javier Alzate Giraldo incumplió el contrato de compraventa otorgado mediante Escritura Pública No. 3163 del 23 de octubre de 2018, de la Notaría Cuarta del Círculo Notarial de Medellín, en lo relacionado con la tradición y transferencia del derecho real de dominio sobre el predio en favor del señor Sebastián Muñoz Álvarez -cláusula primera del convenio-, respecto del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-1107255 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, identificado de la siguiente forma:

“APARTAMENTO 1001 UBICADO EN LA CARRERA 78 No. 45FF-12 DEL EDIFICIO FARO DEL VELODROMO P.H piso 10 de la ciudad de Medellín. Ubicado en el décimo piso del edificio, destinado a vivienda, tiene un área construida de 36.47 metros cuadrados, sin área libre, para un área privada total de 36.47 metros cuadrados; y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos actualizados: por el frente u occidente, con muros comunes, puerta, balcón y ventanera que hacen parte de la fachada y que los separan de la carrera 78; por un costado o norte con muros comunes del edificio que lo separan del shut y de zona de circulación; por la parte de atrás u oriente, parte, con puerta de acceso y parte, con muros comunes que lo separan del apartamento 1002; por el otro costado o sur, con muros comunes y ventanearía que hacen parte de la fachada y que lo separan de la calle 45 FF, por el nadir o parte de abajo, con losa de concreto de dominio común que lo separa del noveno piso del edificio y por el cenit, o parte de arriba, con losa de concreto de dominio común que lo separa del décimo primer piso del edificio”.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración, se **ORDENA** al señor Pedro Javier Alzate Giraldo a cumplir forzosamente la obligación desatendida, esto es, a transferir en favor del señor Sebastián Muñoz Álvarez el derecho real de dominio y la posesión real y material que tiene y ejerce sobre el bien inmueble descrito en el numeral primero de este proveído, empleando los medios necesarios para que la

Escritura Pública No. 3163 del 23 de octubre de 2018, de la Notaría Cuarta del Círculo Notarial de Medellín sea inscrita, efectivamente, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1107255 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que esta sentencia adquiera ejecutoria.

TERCERO: Se condena en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Al momento de liquidarlas por la Secretaría se tendrán como agencias en derecho la suma de \$4.875.000.

NOTIFÍQUESE

MARIA CLARA OCAMPO CORREA

JUEZ

Firmado Por:

MARIA CLARA OCAMPO CORREA

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 013 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

e2465a2825329256dfc55fef871d45f9fd8d9dfb9f5aa8fb0b582c95683f6401

Documento generado en 09/02/2021 02:31:20 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>