



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

**JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**

Medellín, diez (10) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

<b>Proceso</b>	VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
<b>Demandante</b>	VIXO S.A.S.
<b>Demandado</b>	JUAN FERNANDO RÍOS MONTOYA
<b>Radicado</b>	05001 31 03 013 <b>2019 00453 00</b>
<b>Decisión</b>	SENTENCIA ANTICIPADA
<b>No. Sentencia</b>	9

**ANTECEDENTES**

Bajo el radicado de la referencia en esta dependencia judicial, se encuentra en trámite demanda verbal con pretensión de resolución de contrato de promesa de compraventa, incoada por Vixo S.A.S., a través de apoderada judicial y en contra de Juan Fernando Ríos Montoya. Fundamentada en que el 5 de abril de 2019, ambas partes -demandante como promitente compradora y demandado como promitente vendedor-, celebraron contrato de promesa de compraventa del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-106101, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur, respecto del predio identificado en el hecho primero del escrito demandatorio:

“Lote ubicado en la Carrera 63 Nro. 37-25 del Barrio Conquistadores de la ciudad de Medellín, de propiedad del demandado, situado dentro de la urbanización conocida con el nombre de Urbanización Residencial Colseguros en el Barrio La América (sector Conquistadores) de esta ciudad de Medellín y que está identificado en el plano de la urbanización con el número 8 de la manzana 8 cuyos linderos generales son: Por el frente u oriente en 11.49 metros con la avenida conquistadores; por el occidente en 11.00 metros con el lote número 6 de la misma manzana; por el norte en 20.07 metros con el lote número 7 de la misma manzana y por el sur en 23.23 metros con el lote

vendido a cooperativa de habitaciones; el cual tiene una cabida de 238.15 m<sup>2</sup>. Los linderos del inmueble se encuentran descritos en la escritura pública Nro. 3802 del 30 de septiembre de 2004 de la Notaría Primera de Envigado<sup>1</sup>.

Las partes acordaron como precio, la suma de \$1.060.000.000, la forma de pago quedó expresa y detalladamente consagrada en la cláusula cuarta (4º) del convenio, y como fecha para suscribir la escritura pública de compraventa se estipuló el 19 de octubre de 2019 a las 11:00 a.m. en la Notaría 25 del Círculo de Medellín.

La sociedad demandante, en calidad de promitente compradora, dio cabal cumplimiento a sus obligaciones de cancelar las deudas con entidades financieras, de la siguiente forma: pagó al Banco BBVA la suma de \$279.584.000 por concepto de capital e intereses y; \$24.932.000 por concepto de los honorarios de la abogada externa del Banco por el cobro judicial; al Banco de Bogotá se le pagaron \$23.332.468,4. Posteriormente, las partes suscribieron un otro sí al contrato de promesa, en el cual se acordó que, con cargo al precio del inmueble, el promitente comprador pagaría la suma de \$5.000.000 a cada uno de los dos (2) arrendatarios que ocupaban los locales comerciales que hacen parte integrante del bien prometido en venta, más la suma de \$3.083.0000 que se debían reembolsar, también a los arrendatarios, por concepto de pago de canon equivalente a un mes.

Hasta este punto, señaló la parte actora, había cancelado un total de \$327.848.468, quedando un saldo pendiente de \$732.151.532. Sin embargo, Vixo S.A.S. realizó abonos adicionales que ascendieron a \$69.424.454, discriminados en el hecho quinto de la demanda -folio 62-, llegando a un gran total de \$397.272.922 pagados y un saldo pendiente de \$662.736.078.

El 19 de octubre de 2019 a las 11:00 a.m., el representante legal de la accionante, asistió a la Notaría 25 del Círculo de Medellín, empero, el señor Juan Fernando Ríos Montoya no compareció en el día y la hora pactada.

Por lo anteriormente descrito, pretende la sociedad demandante que: (i) se declare la resolución del contrato de promesa compraventa celebrado el 5 de abril de 2019 entre Vixo S.A.S., en calidad de promitente compradora y Juan Fernando Ríos Montoya como promitente vendedor, el cual tenía por objeto la celebración del contrato de compraventa sobre el inmueble ubicado en la carrera 63 Nro. 37-25 de la ciudad de Medellín, por el incumplimiento del demandado que no compareció a la Notaría 25 de Medellín, el 19 de octubre de 2019 a las 11:00 a.m. (ii) Consecuencialmente, se condene

---

<sup>1</sup> Folio 61.

al demandado restituir al demandante la suma de \$69.425.454, debidamente indexada, la cual fue pagada por el promitente vendedor en cumplimiento de los términos del contrato de promesa de compraventa; *(iii)* se condene al demandado al pago de \$106.000.000 por concepto de la cláusula penal -cláusula séptima (7º) del contrato de promesa de compraventa.

Admitida la demanda, se notificó personalmente al único demandando -archivos 22 y 23-, de conformidad con lo normado en el Decreto 806 de 2020, y éste guardó silencio en el término de traslado. El 4 de febrero de 2020 se anunció, en aplicación de la disposición normativa contenida en el numeral 2º del 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.

Para resolver de fondo el asunto, bastan las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

Verificado el cumplimiento de los presupuestos procesales para dictar sentencia como son: jurisdicción, competencia, capacidad para ser parte y para comparecer, demanda en forma, y no observando causal de caducidad ni nulidad que declarar, es procedente fallar de fondo el asunto en primera instancia.

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 los 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'>>.<sup>2</sup>

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

---

<sup>2</sup> DIEZ PICAZO, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Tomo 1. Introducción Teoría del Contrato. Editorial Civitas. Madrid. 1996. Pág 127.

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 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".

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 que se resuelva lo pactado, 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 deprecar la resolución de lo pactado, aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió, así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar<sup>3</sup>.

Cabe señalar que en ejercicio de esa autonomía de la voluntad ya citada, es posible que las partes acuerden celebrar un contrato de promesa, consagrado en el artículo 1611 del C. Civil, subrogado por el canon 89 de la Ley 153 de 1887, a cuyas voces:

*"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

*1) Que la promesa conste por escrito.*

*2) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 [sic 1502] del Código Civil.*

*3) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.*

*4) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

---

<sup>3</sup> Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 20 de abril de 2018.

*Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”.*

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha manifestado que, “de la promesa de compraventa nace como obligación específica para cada una de las partes la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la condición al efecto estipulados”<sup>4</sup>.

A continuación, procederá el despacho a verificar todos y cada uno de los requisitos enlistados.

Indudablemente, el acuerdo suscrito entre la sociedad por acciones simplificadas Vixo y el señor Juan Fernando Ríos Montoya consta por escrito y, para verificar el cumplimiento de este primer requisito, basta con remitirse a los folios 15 a 25 del expediente. En lo que respecta al segundo, esto es, que el contrato a que se refiere la promesa no sea de aquellos declarados como ineficaces por no cumplir con los requisitos contenidos en el artículo 1502 del estatuto civil vigente, emerge diáfano que el convenio no adolece de vicio alguno, puesto que el embargo vigente del predio, al momento de suscripción de la promesa, no irradia o afecta el acto jurídico que dispuso ajustarlo<sup>5</sup>. En tratándose de la tercera exigencia a que se refiere la norma en cuestión, sin necesidad de mayores esfuerzos intelectuales, asoma satisfecha, y para ello, basta con remitirse a la cláusula quinta, del siguiente tenor:

**QUINTA -OTORGAMIENTO DE ESCRITURA:** La escritura pública por medio de la cual se perfeccionará el contrato de compraventa que por este instrumento se promete, se otorgará el día **1º de octubre de 2019**, en la **Notaría 25º del Círculo de Medellín**,

**a las 11:00 AM**, o antes si se logara el levantamiento de las medidas cautelares que pesan sobre el inmueble y la restitución de los locales que se encuentran arrendados, cuya obligación, conforme al tenor del contrato es la entrega del inmueble totalmente desocupado, en los términos pactados; en ese orden de ideas, podrá adelantarse o aplazarse por acuerdo previo y escrito de las partes.

Acuerdos escritos previos que no se hicieron, lo que deviene en que la fecha pactada se estableció como 1º de octubre de 2019.

Por último, en punto al cumplimiento del requisito que tiende por la comprobación de la plena determinación del contrato prometido, de tal manera que solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, ocurre igual. Veamos:

<sup>4</sup> Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 28 de julio de 1960.

<sup>5</sup> Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Sentencias del 22 de marzo de 1979 y 18 de noviembre de 2014.

Según el canon 1849 del C. Civil, la cosa y el precio son los elementos esenciales del contrato de compraventa, por manera que al haberse establecido en las cláusulas primera, el predio -identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-106101 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur, identificado así: "Lote ubicado en la Carrera 63 Nro. 37-25 del Barrio Conquistadores de la ciudad de Medellín, de propiedad del demandado, situado dentro de la urbanización conocida con el nombre de Urbanización Residencial Colseguros en el Barrio La América (sector Conquistadores) de esta ciudad de Medellín y que está identificado en el plano de la urbanización con el número 8 de la manzana 8 cuyos linderos generales son: Por el frente u oriente en 11.49 metros con la avenida conquistadores; por el occidente en 11.00 metros con el lote número 6 de la misma manzana; por el norte en 20.07 metros con el lote número 7 de la misma manzana y por el sur en 23.23 metros con el lote vendido a cooperativa de habitaciones; el cual tiene una cabida de 238.15 m<sup>2</sup>." Y, en la cuarta, el precio total de \$1.060.000.000; se tienen por satisfechos todos y cada uno de los requisitos necesarios para la existencia del contrato de promesa de compraventa, por lo que corresponde, entonces, dirigir la atención a los demás presupuestos de la acción impetrada.

Estos presupuestos, que debían ser probados por la actora -canon 167 de la Ley 1564 de 2012-, son: (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, -artículo 1546 del Código Civil-

Puestas de este modo las cosas, de cardinal importancia resulta 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 ésta, que obliga a esta funcionaria, de conformidad con lo normado en el canon 97 del C. G. del P., a presumir 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.

En ese orden de ideas, y toda vez que ya se ha establecido con suficiencia en esta providencia, que se encuentran acreditadas las primeras dos premisas que permiten acceder a la declaratoria de resolución de contrato -convenio válido y bilateral-, dirigiendo la atención a los últimos dos presupuestos axiológicos de la acción, vale la pena hacer las siguientes acotaciones: en primer lugar, visibles en folios 35 a 51 obran los recibos de pago de los dineros cancelados y detallados en el hecho quinto de la

demanda -folios 62 a 64- y que ascienden a la suma de \$69.24.454, deprecadas en las pretensiones del libelo genitor; en segundo lugar, a folios 26 y 27 se observa la constancia de asistencia a la Notaría 25 del Círculo de Medellín, por parte del representante legal de la accionante el 1º de octubre de 2019, a la hora pactada en el convenio objeto del proceso; finalmente, en tercer lugar, no hay explicación alguna para el incumplimiento del promitente vendedor, que no fue a la cita pactada -obligación a su cargo- y, que a la postre, impidió el perfeccionamiento del contrato prometido.

Corolario, obrando en el expediente las probanzas de todos y cada uno de los requisitos de la acción arribada para el conocimiento de esta funcionaria, no puede ser otra la decisión que la acceder a las pretensiones elevadas, relativas a la declaratoria de resolución del contrato de promesa de compraventa, en virtud del incumplimiento del señor Juan Fernando Ríos Montoya y la correspondiente orden de restitución de \$69.424.454 -artículo 1546 del C. Civil-, y del pago de la cláusula penal por valor de \$106.000.000 (10% del valor del inmueble) -que se considera por la simple inobservancia de las obligaciones del aquí demandado-, cánones 1592 y siguientes del C. Civil.

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,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** que el señor Juan Fernando Ríos Montoya incumplió el contrato de promesa de compraventa del 5 de abril de 2019. En consecuencia, **DECLARAR** resuelto el contrato de promesa de compraventa del 5 de abril de 2019, por las razones indicadas en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO: CONDENAR** al demandado Juan Fernando Ríos Montoya, a restituir a la demandante Vixo S.A.S. en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, la suma de \$69.424.454, discriminada así: \$9.999.999, suma que deberá indexarse a partir del 5 de abril de 2019 y hasta que se efectúe el pago total. \$3.000.000, suma que deberá indexarse a partir del 10 de abril de 2019 y hasta que se efectúe el pago total. \$24.012.454, suma que deberá indexarse a partir del 7 de mayo de 2019 y hasta que se efectúe el pago total. \$3.000.000, suma que deberá indexarse a partir del 10 de mayo de 2019 y hasta que se efectúe el pago total. \$3.000.000, suma que deberá indexarse a partir del 10 de junio de 2019 y hasta que se efectúe el pago total. \$3.000.000, suma que deberá indexarse a partir del 10 de julio de 2019 y hasta

que se efectúe el pago total. \$3.330.000, suma que deberá indexarse a partir del 10 de agosto de 2019 y hasta que se efectúe el pago total. \$3.000.000, suma que deberá indexarse a partir del 10 de septiembre de 2019 y hasta que se efectúe el pago total. \$4.000.000, suma que deberá indexarse a partir del 20 de septiembre de 2019 y hasta que se efectúe el pago total. \$6.762.000, suma que deberá indexarse a partir del 18 de septiembre de 2019 y hasta que se efectúe el pago total. \$6.321.000, suma que deberá indexarse a partir del 23 de septiembre de 2019 y hasta que se efectúe el pago total.

Asimismo, **CONDENAR** al demandado Juan Fernando Ríos Montoya, a pagar a la demandante Vixo S.A.S. la suma de \$106.000.000, por concepto de cláusula penal, de conformidad con lo pactado en el numeral séptimo del contrato resuelto y los artículos 1592 y siguientes del C. Civil. Se otorga el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, luego de lo cual se causarán intereses por el 6% anual de conformidad con el artículo 1617 del C. Civil.

**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 \$5.300.000.

**NOTIFÍQUESE**

**MARIA CLARA OCAMPO CORREA**

**JUEZ**

**Firmado Por:**

**MARIA CLARA OCAMPO CORREA**

**JUEZ**

**JUEZ - JUZGADO 013 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE MEDELLIN-  
ANTIOQUIA**

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:

**af4818d23a37d2a7cf6fec14e37663ae1b5ca8efb86c51575c2d836a2225c68**

**b**

Documento generado en 11/05/2021 01:10:31 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**