JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
CÚCUTA N/SANTANDER

San José de Cúcuta, veintitrés (23) mayo de dos mil diecinueve (2019)

REF. EJECUTIVO
RAD. 2017 0160 00

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 173 del Código General del Proceso, adviértase que en el proceso de ejecución adelantado no existen medios suasorios adicionales que deban despacharse. En tal sentido, para decidir se tomaran en cuenta las documentales que reposan en el acervo probatorio y que en adelante se exponen, sin que a estimación de este Despacho sea necesaria la práctica de alguna prueba de oficio.

Corolario de lo anterior, indíquese que el caudal probatorio está compuesto por las siguientes pruebas:

1. **PARTE DEMANDANTE**

A. Documentales.

No.	Prueba	Folio(s)
1	Pagaré No. 002-0096-001971927 suscrito el 17 de marzo de 2014	2
2	Carta de Instrucciones Pagare No. 002-0096-001971927	3
3	Tabla de amortización del crédito	4
4	Certificado Cámara de Comercio	12 al 17
5	Escritura Publica No. 3693 del 2 de agosto de 2016	6 al 10

Así las cosas, teniendo en cuenta que el presente proceso se encuentra al Despacho para Sentencia Anticipada, la cual se dictará por fuera de audiencia, se estima necesario avanzar de conformidad con lo previsto en el artículo 120 *ejusdem*, para lo cual Secretaria procederá a fijar en lista la mentada demanda de ejecución.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ANA MARÍA JAIMES PALACIOS
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
San José de Cúcuta

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No. 033 fijado hoy 24/05/19 a la hora de las 7:30 A.M.

YESENIA INES YANETT VASQUEZ
Secretaria

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE CÚCUTA NORTE DE SANTANDER

San José de Cúcuta, veintitrés (23) de mayo de dos mil diecinueve (2019)

REF. EJECUTIVO
RAD. 2017 00247 00

De conformidad con lo establecido en el artículo 443 del Código General del Proceso, y teniendo en cuenta el ánimo conciliatorio de las partes, **SE SEÑALA** el día dieciocho (18) de junio de la anualidad, a las 10:00 A.M., para llevar a cabo la audiencia prevista en el artículo 392 *ibídem*, en la que se adelantarán las etapas de conciliación, práctica de pruebas, fijación del litigio, saneamiento del proceso, alegatos de conclusión, y de ser posible se dictará sentencia.

En cumplimiento de lo dispuesto en la precitada norma en concordancia con el parágrafo del artículo 372 *idem*, en la misma data se practicaran las pruebas pedidas a tiempo y en debida forma por las partes, las cuales se relacionan a continuación:

1. **PRUEBAS PARTE DEMANDANTE**

A. Documentales

No.	Prueba	Folio
1	Pagare No. 0000000002029 suscrito por las partes el 30 de abril de 2015	Fls. 2-5 Cuaderno Principal
2	Contrato de prenda sin tenencia del vehículo motocicleta de placa UTU37D	Fls. 6-9
3	Certificado de información vehículo automotor de placa UTU37D	Fls. 13-14

2. **PRUEBAS PARTE DEMANDADA**

A. Documentales

No.	Prueba	Folio
1.	Certificación de abonos suscrita por la Doctora Marlen Cecilia Suarez de fecha 17 de noviembre de 2017.	Fl. 67

3. **DE OFICIO**

A. Interrogatorio de las Partes

De conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 7° artículo 372 del CGP, la Juez practicará interrogatorio a las partes.

Tenor de lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 372 del CGP, la presente decisión se notificará a las partes y sus apoderados por estado, a los cuales se **ADVIERTE** que la inasistencia injustificada a la referida audiencia acarreará las sanciones de orden pecuniario y probatorio dispuestas en el numeral cuarto de la precitada norma.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ANA MARÍA JAIMES PALACIOS
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE CÚCUTA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No. 033 fijado hoy 24/05/19 a la hora de las 7:30 A.M.

YESENIA INES YANETT VASQUEZ
Secretaria

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE CÚCUTA N/S

San José de Cúcuta, veintitrés (23) de mayo de dos mil diecinueve (2019)

Referencia:	**RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**
Radicado :	**54-001-41-89-002-2018-00950-00**
Demandante:	**SOCIEDAD CENTRAL DE ABASTOS DE CUCUTA -CENABASTOS SA-**
Demandados:	**JAVIER SALCEDO CHAUSTRE**

Se encuentra al Despacho el proceso declarativo seguido por la Sociedad Central de Abastos de Cúcuta -Cenabastos SA-, en contra de Javier Salcedo Chaustre, para dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 392 del Código General del Proceso, no obstante, por avizorarse satisfechos los presupuestos del numeral 2° del artículo 278 ibídem, se procederá a dictar sentencia anticipada, en la cual se decidirá sobre las defensas argüidas por quien agencia los derechos del extremo pasivo de la Litis.

1. ANTECEDENTES

1.1 LA DEMANDA

Como fundamentos de sus pretensiones el demandante narró que mediante documento privado celebró con el demandado un contrato de promesa de venta el pasado 5 de marzo de 2014 que comprendía la tradición del Puesto No. 220 ubicado en el Galpón B del Condominio Plaza de Mercado La Nueva Sexta de Cúcuta PH, el cual se encontraba compuesto por 6 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-255848 y la cedula catastral No. 01-05-0672-0824-801.

Afirmó que el precio del bien se pactó en catorce millones de pesos ($14.000.000.00), los cuales serían pagaderos así: i) un millón de pesos ($1.000.000.00) al firmar la promesa; ii) novecientos mil pesos ($900.000.00) el 5 de abril de 2014; iii) novecientos mil pesos ($900.000.00) el 5 de mayo de 2014; iv) el dinero restante once millones doscientos mil pesos ($11.200.000.00) en 60 instalamentos de ciento ochenta y seis mil seiscientos sesenta y siete pesos ($186.667.00) que se ajustarían a la variación del UVR y que tendrían como fecha de inicio el 5 de junio de 2014 y así sucesivamente los días 5 de cada mes. Igualmente, se esclareció que en caso de mora se causaría un interés del 2% mensual.

Aseguró que el demandado solo canceló seis millones trescientos cuarenta y seis mil seiscientos setenta y tres pesos ($ 6.346.673.00), y se encuentra en mora por la suma de siete millones seiscientos cincuenta y tres mil trescientos veintisiete pesos ($7.653.327.00), más los intereses generados, circunstancias que dan lugar a declarar el incumplimiento del convenio por su parte, puesto que no pago el precio en las condiciones descritas.

En lo que respecta a su cumplimiento relató que el 5 de marzo de 2015 se realizó la entrega del bien en mención, de ahí que se encuentra en tenencia de la pasiva, tenencia que es de mala fe, toda vez que obtiene beneficio económico del

local incumpliendo sus obligaciones, a pesar de que de forma insistente se ha requerido el pago.

En consecuencia de lo anterior, solicitó se declare la resolución del contrato, por los hechos comentados, y con ello la restitución del inmueble junto con los frutos civiles producidos y percibidos del mismo, así como también el derecho de retención para garantizar el pago de perjuicios.

1.2. LO ACTUADO

Estudiada la demanda y por observar el cumplimiento a los requisitos de ley, el Despacho procedió a declarar su admisión y ordenar la notificación de la pasiva, imprimiendo el tramite al proceso dispuesto por el artículo 390 y siguientes del CGP.

Obedeciendo lo ordenado, la parte demandante remitió al lugar de domicilio de la contraparte las citaciones de que tratan los artículos 291 y 292 *ejusdem*[1], no obstante pese a que fueron recibidas fenecido el término legal, el citado no se presentó al Despacho para levantar el acta de notificación personal, retirar los traslados de la demanda, o contestarla alegando excepciones que derribaran la acción o las pretensiones.

A través de proveído fechado 9 de mayo de 2019, en cumplimiento de la oportunidad probatoria, se advirtió la inexistencia de pruebas por practicar dentro del presente asunto, enunciando la emisión de la presente sentencia anticipada.

Cumplido lo anterior, se procede a resolver previas las siguientes,

2. CONSIDERACIONES

2.1. Sentencia anticipada y la posibilidad para su pronunciamiento en el presente asunto.

Como fuente normativa directa, la sentencia anticipada tiene consagración en el artículo 278 del Código General del Proceso, como fuentes indirectas que inspiran la figura pueden citarse los artículo 2°, 3°, 11 y 14 de la misma obra.

Epistemológicamente la Sentencia Anticipada tiene su razón de ser en la economía procesal, la tutela jurisdiccional efectiva y la eficacia que debe procurar la labor de administrar justicia, pilares de carácter fundamental que irradian la actuación judicial, en virtud de los cuales, le es permitido al Juzgador en cualquier etapa del proceso, de manera excepcional, proferir sentencia, sin la necesidad de agotar todas las etapas que de ordinario deben surtirse para poder arribar al fin último del proceso, cual es emitir un decisión de fondo, siempre y cuando, se hagan presentes los presupuestos que autoricen proceder en tal sentido.

En relación con la sentencia anticipada, ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

"En efecto, de conformidad con el artículo 278 del Estatuto General de Procedimiento, el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial «en

[1] Fls. 32-39.

cualquier estado del proceso», entre otros eventos, «Cuando no hubiere pruebas por practicar», siendo este el supuesto que como se había antelado se edificó en el caso que hoy ocupa a la Sala, situándola en posición de resolver de fondo y abstenerse de adelantar proceder diverso.

Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la Litis

De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane"[2].

Ahora bien, en cuanto a la posibilidad que tiene el Juez para inclinarse por emitir una decisión de tinte anticipado, consagra el artículo 278, antes referido que *"en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa."*

En cuanto a la defensa de la parte demandante para este tipo de procesos declarativos, se tiene que por tratarse del procedimiento verbal sumario, luego de notificada la pasiva, esta contaba con el término legal de 10 días para ejercitar su defensa, de acuerdo con los descargos que en su momento tendría que rendir, no obstante pese a que se concedieron los términos y con ello las oportunidades probatorias para desestimar las pretensiones de la acción, dicho extremo procesal no usó los medios que tenía a su alcance y permaneció en silencio.

Del análisis de lo actuado en el asunto objeto de estudio, se tiene que a las partes les fue otorgado los momentos procesales idóneos para pedir o aportar pruebas, encontrándose que la parte demandante aportó pruebas documentales, y aunque solicitó el interrogatorio de parte, el Despacho se abstuvo de decretarlo al considerar suficiencia probatoria en el caso de marras.

Corolario de lo considerado, el Despacho avizora materializado el supuesto de hecho descrito en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, esto es, que no se encuentran pruebas pendientes por practicar. Así las cosas, aflora el respaldo en la norma pre aludida, para proceder a dictar sentencia anticipada dentro del presente trámite.

2.2. Presupuestos procesales.

[2] Sentencia SC12137-2017 Radicación n° 11001-02-03-000-2016-03591-00. MP. Luis Alonso Rico Puerta

Examinada la actuación surtida no se vislumbra impedimento para proferir sentencia de fondo anticipada, toda vez que el libelo demandatorio reúne los requisitos legales, como se expuso el trámite procesal fue cumplido con sujeción al procedimiento legalmente establecido para el proceso declarativo, ante juez competente, y están acreditadas la capacidad para ser parte y para comparecer al juicio, tanto por activa como por pasiva.

2.3. De la Resolución del Contrato y sus requisitos.

Es indispensable exaltar que el cumplimiento de los contratos se individualiza para cada convenio, de conformidad con los acuerdos que se pacten entre los intervinientes, es así como el artículo 1602 Código Civil establece que: "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"; similar tesis se aplica en los contratos mercantiles por aplicación directa del artículo 864 del Código de Comercio, a saber: "El contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial".

Nuestra legislación patria ha sido enfática al establecer que para que la promesa de venta genere obligaciones requiere del cumplimiento de los requisitos consagrados en el Código Civil artículo 1611 que a su literalidad dispone:

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

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) 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, 1502 del Código Civil.

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

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

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

Para el caso que nos ocupa, tenemos que el documento arrimado como prueba del convenio entre los sujetos en Litis reúne a cabalidad las condiciones para afirmar la existencia de promesa de venta y con ello el vínculo obligacional entre el promitente comprador y promitente vendedor. Lo anterior, toda vez que el mencionado documento, en efecto se encuentra por escrito –Fls. 2 a 4-, es eficaz, por cuanto los obligados son capaces legalmente, el consentimiento está libre de vicios, su objeto y causa son lícitos y no existe error de hecho sobre la calidad del objeto, tal y como lo mandan los artículo 1502 y 1511 *idem.*

Valga la pena sentar que en el estudio efectuado al aludido contrató se observó que i) la Sociedad Central de Abastos de Cúcuta SA, por intermedio de su representante legal y el señor Javier Salcedo Chaustre suscribieron el 5 de marzo de 2014 una promesa de venta, en la que adquirieron los nombres de promitente vendedor y promitente comprador, respectivamente; ii) el objeto del negocio recaía en la futura tradición del puesto No. 220 ubicado en el Galpón B del Condominio Plaza

de Mercado La Nueva Sexta de Cúcuta PH, compuesto por 6 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-255848 y la cedula catastral No. 01-05-0672-0824-801, a cambio del pago de $ 14.000.000 de pesos; iii) la entrega se efectuaría a más tardar el día siguiente a la firma de la escritura pública que protocolarizara la venta, a menos que se efectuare antes; y iv) el pago sería por instalamentos así:

1.	$ 1.000.000	Al firmar la promesa
2.	$ 900.000	5 de abril de 2014
3.	$ 900.000	5 de mayo de 2014
4.	El restante -$ 11.200.000-	60 instalamentos pagaderos el 5º día de cada mes
5.	2% mensual	Intereses de mora

En palabras de la H. Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia: "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."[3]

Rige en los negocios jurídicos el principio de la libertad de estipulación de los contratantes que consiste en que la parte que cumple o se allana a cumplir está facultada para solicitar judicialmente al deudor que no cumplió bien sea la ejecución de la prestación que se encuentra a su cargo, o la resolución del contrato si a ello hubiere lugar, según su libre opción. Lo acotado a la luz de lo dispuesto por el artículo 1546 del Estatuto Sustantivo Civil que reza: "*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.*"

Por su parte y no muy alejado del señalado criterio, el canon 870 de la legislación mercantil establece: "*En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.*"

Los postulados en cita, dan cuenta de la intención de la ley que consiste en que los contratantes cumplan con sus obligaciones, so pena de recibir una sanción cuando solo exista acatamiento unilateral, y es que tales disposiciones resultan más que necesarias aun y cuando las partes sean autónomas en establecer sus cláusulas, por cuanto con ello el Estado cumple con su función ordenadora de las relaciones sociales.

Hasta el momento resulta pertinente concluir que entre los sujetos de la acción existe un contrato de promesa en el que ambos promitentes se obligaron a cumplir

[3] Sala de Casación Civil. Corte Suprema de Justicia. Exp. SC11287-2016 M.P. Dr. Ariel Salazar. Bogotá 17 de agosto de 2016.

con determinadas condiciones, de ahí que es posible aplicar las leyes mercantiles y civiles que regulan la materia, procediendo con ello el estudio de las pretensiones del demandante. En tal sentido, corresponde al Despacho determinar si en el presente asunto la parte demandada incumplió sus obligaciones para establecer si es válido dar aplicación a la condición resolutoria que conlleva implícito el suscitado contrato y que el demandante ha decidido solicitar.

En primer lugar, es viable aclarar que la parte demandante, en efecto cumplió con sus obligaciones en el entendido que entregó el bien al promitente comprador para su uso, pese a que aún no se había cancelado la totalidad del precio, dicha entrega se encuentra acreditada con el acta militante a folio 6 del plenario, respecto de la que se aprecia que el 5 de marzo de 2014 el señor Jhan Carlos Salazar, en representación de Cenabastos SA entregó a Salcedo Chaustre el inmueble prometido libre de todo concepto como impuestos, tasas, contribuciones y demás, igualmente se observa que este último aceptó el bien y lo recibió a entera satisfacción.

Con el mencionado escrito queda demostrado que la obligación dentro de la promesa, tan solo recaería en el pago del precio pactado por parte del demandado, pues de no completarse el valor, notoriamente no habría lugar a suscribir escritura pública de venta, o si, siempre que el contratante cumplido decidiera forjar el cumplimiento, sin embargo, la opción aquí elegida es resolver el contrato, regresando todo a su estado natural.

Atendiendo lo probado hasta el momento, sale a brote que la legitimación en la causa por activa, ciertamente recae en Cenabastos SA, por tratarse del contratante cumplidor de sus obligaciones, ello aun y cuando la obligación de protocolizar el contrato también sea su carga, habida cuenta que esta última es imposible de realizar por culpa del contratante incumplido, quien no pagó el precio de la cosa en su totalidad.

Es prudente traer a colación el criterio adoptado por la Sala de Casación Civil de nuestro máximo Organismo Ordinario frente al cumplimiento de los contratos bilaterales que dispone: "Como regla general y en tratándose de compromisos que deben ejecutar las partes simultáneamente, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante, que este haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos."[4] Lo anterior, implica que "*Si las obligaciones recíprocas son sucesivas, atendido este orden cronológico 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*" -CSJ SC, 4 sep. 2000, rad. 5420; reiterada CSJ SC9680-2015 y CSJ STC7636-2017-.

[4] SC1209-2018 21 de marzo de 2018 MP AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

Cotejado el proceder del demandante frente a la promesa objeto de demanda, forzoso es entonces concluir que las circunstancias en que se encontraba el contrato pasada la entrega del bien, correspondía en lo absoluto al demandado pagar el precio en los instalamentos acordados, no obstante al no hacerlo, planteó una actitud pasiva que conllevó al rompimiento de la relación contractual.

En tópico al incurrimiento en mora, por los hechos y anexos de la demanda que no fueron controvertidos por el extremo demandado, teniendo la oportunidad de hacerlo, sobresale, que, de los 60 instalamentos convenidos, el promitente comprador tan sólo canceló 22, y pese a que se requirió para normalizar cartera, éste no estuvo en la disposición para lograr un acuerdo[5].

En ese estado, comprensible es que el demandante solicité la intervención del aparato judicial y con ello la solución ante el contrato incumplido por hechos ajenos a su propia voluntad.

Así las cosas, no hay lugar a indicar que este Estrado ha incurrido en la interpretación errada de cara al incumplimiento reciproco, o tardío[6], por cuanto los hechos en estudio ciertamente arrojan que mientras que Cenabastos SA cumplió con su carga, Javier Salcedo omitió su obligación de pagar.

Sea oportuno memorar que al tratarse el negocio adelantado de uno mercantil, por la calidad de la sociedad obrante, ésta contaba con dos opciones para hallar alivio a su conflicto –resolver u obligar el cumplimiento del contrato-, según las indicaciones del artículo 870 del Estatuto Mercantil, siendo elegida la resolución del contrato.

En torno a la llamada resolución contractual ha explicado el emérito profesor Arturo Valencia Zea que *"un contrato puede resolverse, es decir, deshacerse y suponerse que no existió, en los siguientes casos: a) cuando los mismos contratantes renuncian al contrato... b) cuando la ley acuerda la resolución del contrato por causas posteriores a su formación. Es la resolución legal del contrato"*. En apoyo del criterio doctrinal la jurisprudencia nacional de vieja data, sentó desde sus inicios que: *"La resolución es el efecto que produce el evento de la condición resolutoria (...), hay una causal legal de disolución de los contratos (...), opera retroactivamente"*[7]. La resolución que hoy nos compete refiere al incumplimiento injustificado por parte de uno de los contratantes.

Valga la pena resaltar que la naturaleza del contrato celebrado corresponde a aquella de ejecución instantánea, toda vez que según su clausulado existe un plazo convenido para realizar el pago de la cosa, por lo que se afirma que se cumplen en un solo momento, y superado este evento solo bastará con el acto de protocolo para registrar la venta. Dado el calificativo con el que cuenta la obligación en estudio, es

---

[5] Fl. 7.

[6] CSJ SC1209-2018 "Interpretación errada de los artículos 1546 y 1609 del Código Civil para resolver la pretensión de resolución de contrato de promesa de permuta ante el cumplimiento tardío del demandado de las obligaciones de ejecución sucesiva o escalonadas y la ejecución extemporánea del contrato con la participación y consentimiento del demandante. (SC1209-2018; 20/04/2018).
Concluye la Corte que el ad quem no tuvo en cuenta la manera de aplicar las disposiciones que contienen los artículos 1546 y 1609 del Código Civil ante obligaciones escalonadas, en tanto que señaló que ambas partes debieron honrar sus obligaciones. Indicó que en el evento de que una de las partes incumpla una prestación de manera preliminar, las asignadas a la parte contraria se tornan inexigibles".

[7] CSJ. M.P. Dr. Pedro Gómez Naranjo Caso GJ XLVI 9 de mayo de 1938.

evidente que la resolución surtirá efectos *ex nunc y ex tunc,* verbigracia, para el futuro y para el pasado, regresando las cosas a su estado anterior, como si el negocio jurídico no hubiere existido.

Es preciso indicar que la resolución del contrato por incumplimiento del promitente comprador cuenta con efectos en la declaración judicial, los cuales "se concretan a reconocer, de manera retrospectiva, la ineficacia del referido negocio, es decir que se remontan a la época en que el contrato se celebró. Desde el momento en que el comprador incumplió su obligación se dieron los presupuestos de hecho de la condición resolutoria tácita y se entiende que el contrato terminó en virtud del derecho que el juez declara en la sentencia." [8].

Del mismo modo, la doctrina ha concluido respecto a la resolución del contrato que "*sus efectos operan retroactivamente; se presume que la cosa nunca ha salido de manos del vendedor, y sobre esta base, le compete la acción reivindicatoria para reclamar la posesión de la cosa del tercer poseedor*"[9]. Y es que esta misma teoría ha sido adoptada por la Jurisprudencia patria, por cuando a raíz de ella concluye que: *"En razón de una ficción jurídica, se entiende que el bien que es objeto de la resolución del contrato nunca ha salido del patrimonio del vendedor, quien por ello puede reivindicarlo..."*[10].

Siendo consecuentes con los argumentos esbozados, y comoquiera que en el caso de marras existe entrega del bien, según se acreditó, el promitente comprador, necesariamente tendrá que restituir el bien al promitente vendedor, y este a su vez, la parte del precio que recibió como consecuencia del contrato, esta determinación en obediencia a lo consagrado por el artículo 1930 del Código Civil[11], a saber: *"Si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios."*

Por encontrarse satisfechos en el *sub-juice* los presupuestos para el fenómeno en estudio, no queda otro camino más que declarar que Javier Salcedo Chaustre incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado el 5 de marzo de 2014 con la Sociedad Central de Abastos de Cúcuta -Cenabastos SA-, sobre el bien inmueble tipo local identificado como puesto No. 220 ubicado en el Galpón B del Condominio Plaza de Mercado La Nueva Sexta de Cúcuta PH, compuesto por 6 metros cuadrados con folio de matrícula inmobiliaria No. 260-255848 y cedula catastral No. 01-05-0672-0824-801. En consecuencia de lo anotado, y considerando que el demandante demostró el éxito de sus pretensiones, se dispondrá declarar la resolución del referido contrato por incumplimiento del promitente comprador, por lo que se entiende que no habrá lugar a protocolizar la venta.

Así las cosas, comoquiera que el inmueble continúa en titularidad de la

---

[8] SC11287-2016 17 de agosto de 2016 Radicación nº 11001-31-03-007-2007-00606-01 MP. Ariel Salazar Ramírez Sala Civil CSJ.

[9] ALESSANDRI. Derecho Civil, Teoria de las Obligaciones. Bogotá: Ediciones Librería del Profesional, 1983. p. 213.

[10] SC11287-2016 17 de agosto de 2016 Radicación nº 11001-31-03-007-2007-00606-01 MP. Ariel Salazar Ramírez Sala Civil CSJ.

[11] Norma aplicada por analogía al caso en concreto, toda vez que cuenta con idéntica esencia, porque si bien trata del contrato de compraventa, por tener similitud a la promesa estudiada, adquiere total plenitud para su interpretación al sub-juice.

sociedad reclamante se ordenará al demandado la restitución material inmediata del mencionado inmueble al demandante.

Esclarecidas las declaraciones que anteceden, y vistas a la luz de los pedimentos del accionante no podría aseverarse que el entredicho deberá devolver el dinero aportado como parte del precio por el demandado, en el entendido que la *petitum* de esta acción, también persigue el pago de frutos producidos y percibidos por el bien prometido, lo cuales fueron estimados en la suma de diez millones seiscientos mil pesos ($10.600.000.00), pues según su cálculo el mes de tenencia en el inmueble ascendía a la suma de doscientos mil pesos ($ 200.000.00), el local se entregó por parte de la Sociedad el 5 de marzo de 2014, por lo que al 5 de agosto de 2018 habían trascurrido 53 meses.

Colofón, es momento para estudiar la viabilidad en decretar los frutos reclamados por parte del demandante, en torno a ello, lo primero que debe indicarse es que "*...en virtud de no haberse pagado el precio, la normatividad que ha de aplicarse al tema de las restituciones entre las partes que de ello se derivan, no será la que en general regula el evento del cumplimiento de la condición resolutoria –artículos 1544 y 1545 del Código Civil–, sino el 1932 de dicho ordenamiento, aplicable por interpretación extensiva, dado que la composición fáctica encaja plenamente en las previsiones de este último precepto.*

Asunto bien conocido es, en efecto, que la resolución del contrato, a la vez que apareja como principal consecuencia la extinción del conjunto de obligaciones surgidas del mismo –efectos ex nunc*–, tiene además eficacia retroactiva –*ex tunc*– en aquellos eventos en que, no siendo negocios de tracto sucesivo, verifícanse actos de cumplimiento entre las partes; se trata, pues, de colocar a los contratantes, en cuanto sea posible, en la posición en que se hallaban antes de celebrar el contrato. Es así como el artículo 1544 establece como principio general el de que "cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición."*[12]

La misma Corporación de Cierre ha dicho que las restituciones, encuentran su razón de ser en el postulado de la equidad y más concretamente en el de prevenir un enriquecimiento sin causa. Es así como sobre este aspecto tiene dicho que *"mientras el demandado conserva la cosa en su poder, se haya aprovechado de sus frutos, o la haya mejorado o deteriorado, en el caso en que fuera condenado a restituirla debía naturalmente proveerse lo conveniente sobre estos puntos, porque de otro modo se consagraría bien un enriquecimiento indebido por parte del reo cuando se aprovecha de los frutos de una cosa que no es suya, o del actor, al recibir mejorado a costa ajena un bien que le pertenece, o sea causaría al último un perjuicio injusto al restituir deteriorado el mismo bien por culpa del demandado"*[13].

En los términos del artículo 964 del Estatuto Sustantivo Civil, el poseedor de mala fe *"es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad"*, si hubiera tenido la cosa en su poder.

---

[12] CSJ, SC de 4 de junio de 2004. Ref.: 7748 y CSJ STC11287-2016.
[13] CSJ SC10825-2016.

Igualmente, ha dispuesto la Corte que "nada obsta para que las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, pacten en forma anticipada la suma de dinero que habría de reconocer el comprador por concepto de los frutos producidos por el inmueble, en razón de haber mantenido la tenencia del mismo durante cierto tiempo"[14].

De acuerdo con lo pactado entre los sujetos en Litis, es evidente que el promitente vendedor se encontraba facultado para cobrar "arras" correspondientes al 2% mensual por incumplimiento unilateral del promitente comprador a título de pena, lo que se entiende como concepto de perjuicio o frutos, según la estimación de la cuantía realizada por el demandante en el escrito de demanda. Lo anterior, de acuerdo con la interpretación a las clausulas 4° -inciso final-, 5° y su parágrafo 1° del contrato, que al tenor literal exponen:

*"**CUARTA.-** ... La mora en el pago de una o cualquiera de las cuotas anteriores, ocasionará intereses de mora del 2% mensual.*

***QUINTA.-** La parte que incumpliere las obligaciones derivadas del presente contrato, pagará a la otra, a título de pena, una suma de dinero igual a la de las arras pactadas en la cláusula cuarta del presente contrato, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, y del ejercicio de la cláusula resolutoria tácita*

***PARAGRAFO 1.:** En caso de incumplimiento de sus obligaciones de pago por parte del PROMITENTE COMPRADOR hasta por noventa (90) días consecutivos; dará lugar a CENABASTOS S.A., al cobro de las arras y a la terminación de la presente Promesa de Compraventa, dándole la oportunidad al Promitente Comprador de continuar como arrendatario del inmueble, previa cancelación de las arras."*

Corolario de lo anterior, si las partes acordaron el monto del 2% mensual por concepto de pena, en caso de incumplimiento dándole la potestad al demandado de continuar en calidad de arrendatario, entiende el Despacho que dicho porcentaje se cobraría sobre la base total del negocio jurídico, es decir, la suma de catorce millones de pesos ($14.000.000.00), lo que equivaldría a doscientos ochenta mil pesos ($280.000.00) mensuales, sin embargo tenemos que el demandante decidió cobrar la suma de doscientos mil pesos ($200.000.00) y como han trascurrido 53 meses, esta pena asciende a diez millones seiscientos mil pesos ($10.600.000.00) los cuales se reconocerán como frutos, advirtiendo que a ello se descontará la suma de seis millones trescientos cuarenta y seis mil seiscientos setenta y tres pesos ($ 6.346.673.00) entregados como parte de pago por Javier Salcedo, quedando pendiente por pagar la suma de cuatro millones doscientos cincuenta y tres mil trescientos veintisiete pesos ($ 4.253.327.00) por concepto de frutos que habría de producir el inmueble objeto de la promesa de compraventa mientras estuvo en poder del promitente comprador.

Para terminar se negará el derecho de retención solicitado, por cuanto no existe cosa alguna por retener al demandado hasta que realice la restitución del bien, puesto que si bien este había cancelado un dinero por concepto de pago parcial al precio este fue computado a los frutos reconocidos con antelación, aquello en los términos del artículo 310 del Código General del Proceso.

---

[14] CSJ STC11287-2016.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

3. RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR que Javier Salcedo Chaustre incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado el 5 de marzo de 2014 con la Sociedad Central de Abastos de Cúcuta -Cenabastos SA-, sobre el bien inmueble tipo local identificado como puesto No. 220 ubicado en el Galpón B del Condominio Plaza de Mercado La Nueva Sexta de Cúcuta PH, compuesto por 6 metros cuadrados con folio de matrícula inmobiliaria No. 260-255848 y cedula catastral No. 01-05-0672-0824-801.

SEGUNDO. DECLARAR la resolución del referido contrato por incumplimiento del promitente comprador, por lo que se entiende que no habrá lugar a protocolizar la venta.

TERCERO. ORDENAR al demandado la restitución material inmediata del mencionado inmueble a la demandante.

CUARTO: RECONOCER la suma de $ 10.600.000 pesos por concepto de frutos producidos y percibidos respecto del bien inmueble tipo local identificado como puesto No. 220 ubicado en el Galpón B del Condominio Plaza de Mercado La Nueva Sexta de Cúcuta PH, compuesto por 6 metros cuadrados con folio de matrícula inmobiliaria No. 260-255848 y cedula catastral No. 01-05-0672-0824-801; descuéntese de la suma referida el monto de $ 6.346.673 pesos entregados por el promitente comprador como parte de pago del precio, los cuales se encuentran retenidos por el demandante.

QUINTO: ORDENAR a la demandada pagar a la demandante la suma de $ 4.253.327 por concepto de frutos faltantes por pagar.

SEXTO: DENEGAR el derecho de retención solicitado, por lo expuesto en la parte motiva.

SEPTIMO: LEVANTAR la medida de inscripción de la demanda decretada, por considerar que el bien permanece en titularidad de Cenabastos SA.

OCTAVO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense conforme lo prevé el artículo 366 del Código General del Proceso. Fíjense como agencias en derecho la suma de novecientos ochenta mil pesos ($980.000.00).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ANA MARIA JAIMES PALACIOS
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE CÚCUTA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No. 033 fijado hoy 24/05/19 a la hora de las 7:30 A.M.

YESENIA INES YANETT VASQUEZ
Secretaria