

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ
Ubaté,

REFERENCIA: RESOLUCIÓN DE CONTRATO 2019-00263
DEMANDANTE: MARIA ELISA ALARCON AGUILAR
DEMANDADO: JOAQUIN GARZÓN GALEANO

Procede el Despacho a resolver la demanda VERBAL SUMARIA DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRA – VENTA, instaurada por la señora MARÍA ELISA ALARCON AGUILAR contra JOAQUIN GARZÓN GALEANO.

ANTECEDENTES

La señora **María Elisa Alarcón Aguilar**, a través de apoderada judicial interpuso la presente acción verbal sumaria Resolución de Contrato de Compra- Venta contra el señor **Joaquín Garzón Galeano**, a fin de que se declare resuelto el contrato de promesa de compra-venta celebrado con el señor **Joaquín Garzón Galeano**, respecto del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 172-39378, ubicado en la Vereda apartadero, sector Tausavita, del municipio de Ubaté y se le restituya el derecho de disponer libremente sobre el inmueble prometido en venta y se le libere la obligación que actualmente tiene con el demandado.

Como supuestos de HECHO manifestó los siguientes:

El 10 de julio de 2014, la demandante suscribió contrato de compra-venta de derechos y acciones del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria numero 172-39378, ubicado en la Vereda apartadero, sector Tausavita, del municipio de Ubaté.

Como valor del contrato se estableció la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3'000.000), pagaderos así: \$ 1'500.000 a la firma del contrato de promesa y \$1'500.000 el 20 de enero de 2015.

En la cláusula sexta se estableció que la escritura pública se realizaría el 20 de enero de 2015 en la Notaría Segunda del Círculo de Ubaté, la que no se realizó porque el demandado no se hizo presente.

A la fecha desconoce la situación actual del demandado ya que durante los últimos 4 años no se ha hecho presente en el municipio ni ha logrado establecer contacto con éste, por desconocer su domicilio actual.

TRAMITE

Con providencia fechada doce (12) de junio de dos mil diecinueve (2019), -fl 15- se ordenó admitir la demanda y el emplazamiento del demandado, señor **Joaquín Garzón Galeano**, bajo los parámetros de los artículos 293 y 108 del Código General del Proceso, providencia ésta que fue aclarada con auto del treinta y uno (31) de julio de dos mil diecinueve (2019) -fl17-.

El emplazamiento al demandado, señor **Joaquín Garzón Galeano**, fue efectuado en debida forma por la demandante en el periódico El Tiempo, -fls 18 a 21- se incluyó en el Registro Nacional de emplazados -fls 23 y 24- y se designó Curador Ad-Litem, inicialmente a la Doctora Nélida Cediel Villamil, quien no aceptó por cuestiones de salud, por lo que se le relevó del cargo y se nombro en su reemplazo a la doctora Nathalie Ortegón Cruz, a quien se le notificó el auto admisorio de demandada, contestándola en término y no propuso excepción alguna -fls 25 a 35-.

Por lo antes referido se procederá a dictar sentencia, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Revisado el plenario no se advierte que existe algún causal que invalide la actuación surtida, además de encontrarse reunidos los presupuestos procesales.

En relación a la legitimación de las partes, es suficiente señalar, que tanto demandante como demandado, encuentran su legitimación en el documento anexo a la demandada – contrato de compra-venta- cuya resolución se solicita, toda vez que figuran como pates contractuales – fls 13 y 14-

Tenemos que la Resolución de Contrato de Compra-Venta es la figura producto de la voluntad de las partes o declaración judicial mediante la cual se deja sin efecto un contrato -cualquiera que sea-, por lo general tiene efectos retroactivos y por supuesto cesa todo efecto a futuro del contrato por cuanto éste se deshace y por ende implica la extinción del mismo, por lo tanto, se hace inoponible por la ausencia de todo vínculo jurídico que puede derivarse de su existencia.

La principal consecuencia de la resolución de un contrato es que tiene efecto de volver las cosas a como estaban antes de la celebración del mismo, lo que con lleva a la restitución de mutuas como lo advierte la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia SC11287 del 17 de agosto de 2016, siendo ponente el Magistrado, doctor Ariel Salazar Martínez.

“El efecto propio de la declaración de resolución del contrato es regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que –en términos generales– surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación. Y, para el caso específico de la condición resolutoria tácita del contrato de compraventa, las contempladas en los artículos pertinentes que rigen tal materia”

Así mismo indica:

“Por una ficción de la ley, se reputa que el contrato destruido no ha existido jamás, a consecuencia de lo cual cada parte recupera lo que en virtud de él entregó a la otra, considerándose que las cosas vuelven al estado que tenían antes de la venta”.

En el caso bajo estudio tenemos que la demandante señora **Maria Elisa Alarcón Aguilar** vende al señor **Joaquín Garzón Galeano**, los derechos y acciones que le corresponden, sobre el predio denominado **EL RINCÓN** ubicado en la vereda Apartadero Sector Tausavita del municipio de Ubaté, con matrícula inmobiliaria número 172-39378, por la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3'000'000) los que acordaron pagar dicha suma en dos (2) fechas, la suma de \$1'500'000 a la firma del contrato y la suma de \$1'500'000 el 20 de mayo de 2015 fecha en la que se debía suscribir la respectiva escritura en la Notaría Segunda del Círculo de Ubaté, pero que no se suscribió porque el demandado no compareció según lo manifestado por la demandante

Por lo antes referido y por el incumplimiento por parte del demandado - comprador-, la vendedora, hoy demandante, señora María Elisa Alarcón Aguilar, solicita la resolución del contrato y la restitución del inmueble.

La sentencia antes referida afirma:

"En razón de la resolución de la compraventa por incumplimiento del comprador, las partes se encuentran compelidas a verificar las restituciones recíprocas, por lo que el vendedor tiene derecho a que se le restituya la cosa entregada y los frutos que ésta hubiere producido. Por su parte, el comprador tiene derecho a que se le restituya el pago que haya realizado del precio de la cosa. Esta suma ha de ser real, es decir actualizada para el momento de esta sentencia, toda vez que la indexación de una suma de dinero no comporta un beneficio ni puede confundirse con los frutos civiles que ella produce, porque simplemente constituye el ajuste de su valor para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, pues de lo contrario se estaría devolviendo al comprador una cantidad muy inferior a la que entregó en realidad.»

Ahora y como lo da a conocer la demandante, el demandado, señor Joaquín Garzón Galeano incumplió con sus obligaciones al no asistir a la Notaría a suscribir la escritura, se tiene claro que cuando el comprador incumple la obligación de pagar el precio de la cosa el vendedor puede exigir el pago o simplemente solicitar la resolución del contrato; se considera que hay incumplimiento por parte del comprador en su obligación de pagar cuando no se efectúa el pago en el lugar y fecha convenida.

En este caso tenemos que la vendedora optó por la Resolución del contrato de compra-venta y para tal fin traemos a colación lo consagrado en el artículo 1932 del Código Civil que señala: "La resolución de la venta por no haberse pagado el precio dará derecho al vendedor para retener las arras, o exigir las dobladas, y además para que se le restituyan los frutos, ya en su totalidad si ninguna parte del precio se le hubiere pagado, ya en la proporción que corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada. El comprador a su vez, tendrá derecho para que se le restituya la parte que hubiere pagado del precio. Para el abono de las expensas al comprador, y de los deterioros al vendedor, se considerará al primero como poseedor de mala fe, a menos que pruebe haber sufrido en su fortuna, y sin culpa de su parte, menoscabos tan grandes que le hayan hecho imposible cumplir lo pactado". Frente al escenario que nos encontramos tenemos que el vendedor tiene derecho a que se le restituya la cosa, a retener las arras, a que se le restituyan los frutos producidos por la cosa, al pago de los deterioros que haya sufrido la cosa en manos del comprador.

Debemos tener en cuenta que los derechos que surgen en la Resolución del Contrato de compra-venta de falta de pago no solo le incumben al vendedor, sino que el comprador también tiene derecho a que se le restituya parte del precio pagado y se le abonen las expensas necesarias que haya invertido en la conservación del bien; respecto a las expensas, como quiera que la Resolución del Contrato obedeció a incumplimiento del comprador este será tomado como poseedor de mala fe.

Al ser considerado poseedor de la mala fe respecto a las expensas el comprador culpable de la resolución del contrato no tendrá derecho al abono de las mejoras útiles, en el entendido que las mejoras útiles son aquellas que tienen como finalidad aumentar el valor de la cosa, no conservarla, aspecto que la diferencia de las mejoras necesarias que son fundamentalmente para mantener la cosa en buen estado.

Para que el comprador en resolución de contrato, no sea tomado como poseedor de mala fe, tiene que probar que su incumplimiento obedeció a causas ajenas a su voluntad, es decir, que debe demostrar que sus finanzas sufrieron menoscabos graves que le hicieron imposible cumplir con la obligación, además debe probar que el detrimento de su patrimonio no se generó por culpa de una cosa que no sucedió en el caso que nos ocupa, pues éste no compareció a la reunión.

Ahora, el 1546 del Código Civil prevé: **"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 en otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios".**

Y el artículo 1611 del Código Civil nos indica: ". **Requisitos de la promesa.** La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concuerden los requisitos que sigue:

1. La promesa debe ser remota y no escrita.

2. La promesa de contratar que la promesa se refiere no sea de aquellos que los leyes declaran nulidad, como son los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.

3. La fuerza de la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4. La promesa determine de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo no faltará más que la ratificación de las partes.

5. El contrato que de un contrato prometido, no se aplica en la materia sobre la que se prometió.

Conforme a lo expuesto, se hace necesario determinar si el contrato allegado reúne los requisitos de la norma traída a colación: Debemos advertir que el allegado es el original del contrato de compra-venta, entonces cumple el primer requisito, el contenido se encuentra avalado por las partes. En cuanto al numeral segundo, tenemos que el pacto versa sobre la realización de una compra-venta del 100% de los derechos y acciones, que le corresponde como heredera a la demandante sobre el predio denominado El Rincón ubicado en la Finca El Rincón de La Madera, Tausavita del municipio de Ubaté, con folio de matrícula inmobiliaria número 171-39378, entonces estamos frente a un negocio lícito; en cuanto a la tercera exigencia tenemos que se puede verificar el documento allegado y que reposa en el expediente, pues para la firma del contrato se fijó un día cierto y una hora y lugar determinados. Como se trata de una compra-venta, también se valida la existencia de un precio.

Por lo expuesto, se tiene que el contrato promesa allegado y cuya ratificación se solicita es válido.

En relación al contrato prometido, el Código Civil en los artículos 1011 y 1012 indica:

Artículo 1011. "Herencias y legados. Las asignaciones a título universal se llaman herencias y las asignaciones a título singular, legados. El asignatario de herencia se llama heredero y el asignatario de legado, legatario.

Artículo 1967. "Responsabilidad del suceso de derecho de herencia. El que fallece, o el donador de herencia o legado, sin especificar los efectos de que se quiere privar, transmite a todo su calificado heredero o a los legatarios.

Conforme a lo dicho, una definición de los derechos hereditarios, sería la transferencia o enajenación que hace el heredero de su derecho, de la universalidad de la herencia a otro heredero, o a un tercero, después del fallecimiento de una persona.

Sobre el particular la Honorable Corte Suprema de Justicia ha referido: "El derecho real de herencia puede ser cedido a cualquier título, con efectos que varían según el modo de cederlo,

según que el título sea gratuito u oneroso y según que haya o no inmuebles entre los bienes relictos. -Sentencia casación de marzo 11 de 1942- "Por lo mismo que la venta es válida entre el heredero y el comprador, el heredero no puede desconocer posteriormente la tradición y la consiguiente posesión que el comprador le haya dado del bien. No están en iguales circunstancias los demás herederos, por lo mismo que a ellos no se les puede oponer el acto. En cambio, al heredero vendedor sí es posible, ya que como contratante no puede violar el contrato. Y en la misma situación del heredero está el adquiriente cesionario de sus derechos hereditarios, porque este cesionario ocupa el lugar del heredero, con sus prerrogativas y sus obligaciones (C.S.J. Sala Civil. Sentencia, abril 9/1940).

"La compra de derechos y acciones en una sucesión, sea en abstracto, sea vinculados a uno o más bienes, no da al comprador, en realidad, sino la acción para hacerse conocer como cesionario en el juicio de sucesión respectivo y pedir se le reconozca su derecho, según los términos del contrato, pero no le dan ni puede darle, desde el momento de la compra, la propiedad de determinados bienes. La concreción de esos derechos y acciones en un cuerpo cierto y determinado, es fenómeno legal que no se verifica si no con la aprobación y el registro de la partición" -C..S.J. Sala Civil. Sentencia, nov 12/1935-.

En el contrato allegado tenemos que: "PRIMERA: La promitente vendedora promete transferir a título de venta real, material y enajenación perpetua el cien por ciento (100% de los DERECHOS Y ACCIONES que le corresponden, como heredera de los causantes Alarcón Ortiz Ricardo y Aguilar de Alarcón Jovita, sobre el lote de terreno denominado "EL RINCÓN", ubicado en la finca El Rincón, de la Vereda Apartadero Sector Tausavita jurisdicción del municipio de Ubaté, Cundinamarca, con una extensión superficial de DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (2.747 M2), registrado bajo el Catastro con Cédula Catastral No. 000000090424000 y matrícula inmobiliaria número 172-39378 expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté". "CUARTA: El valor de la presente compra-venta es la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3'000.000) M.cte". "QUINTA: FORMA DE PAGO: EL PROMITENTE COMPRADOR cancela el valor de la presente compra venta de la siguiente manera: Hoy a la firma del presente documento la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS (\$1'500.000) M.cte. en calidad de arras confirmatorias e inimputables al precio, dinero que la PROMITENTE VENDEDORA declara recibir a entera satisfacción; y el saldo restante es decir la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS (\$1'500.000)M.cte., para ser pagaderos el veinte (20) de enero de dos mil quince (2015)" "SEXTA: Escritura Pública: Las partes acuerdan que la Escritura Pública, por medio de la cual se perfeccionará el presente documento de compra-venta, la realización el día veinte (20) de enero de dos mil quince (2015), la cual se comprometen a realizar en la Notaría Segunda del Círculo de Ubaté, a las 10:00 a.m."

Del acuerdo de voluntades, se tiene que recayó sobre derechos susceptibles de ser enajenados y que la parte demandada se allanó a cumplir lo que le correspondía, que era el pago del precio del bien dado en venta.

El artículo 1046 del C.C. establece: Segundo orden hereditario - los ascendientes de grado más próximo. Si el difunto no deja posteridad, le sucederán sus ascendientes de grado más próximo. sus padres adoptantes y su cónyuge. La herencia se repartirá entre ellos por cabezas. No obstante, en la sucesión del hijo adoptivo en forma plena, los adoptantes excluyen a los ascendientes de sangre; en la del adoptivo en forma simple, los adoptantes y los padres de sangre recibirán igual cuota".

De los hechos de la demanda, sus pretensiones y de la documental expedida por la Notaría Segunda de Ubaté, se puede establecer que el demandado no cumplió con lo pactado, pues sólo pagó el 50% del valor del contrato de compra venta y aunado que no compareció ante la Notaria acordada para suscribir la escritura pública y cancelar el otro 50% del valor del inmueble dado en venta, el 20 de enero de 2015, fecha en la que se hacia exigible, según lo acordado por las partes.

Aunado a lo anterior tenemos que el demandado, señor Joaquín Garzón Galeano no compareció al proceso, a pesar de que se cumplieron los requisitos propios para que éste se enterara de la acción, se efectuaron los emplazamientos respectivos en prensa y en el Registro Nacional de Emplazados, y ante su no

comparecencia se procedió a designar Curador Ad-Litem, quien no propuso medio de defensa alguno.

Por lo someramente expuesto, se deberá acceder a las pretensiones solicitadas, y dejar a las partes en que se encontraban antes de contratar.

Se tiene claro que el demandado, señor Joaquín Garzón Galeano sólo entregó la suma de \$1'500.000, a la demandante, señora María Elisa Alarcón Aguilar, conforme a lo pactado en la cláusula quinta del contrato de compra-venta, y, el plazo para pagar el saldo pactado en dicha estipulación, se encuentra caducado, por lo que no se ordenará el reintegro de las arras del negocio al demandado, conforme lo indica el artículo 1454 del Código Civil "Si hubiere sumada las arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas".

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto **LA JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ, CUNDINAMARCA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR resuelto el **Contrato de Promesa de Compra-venta de derechos y acciones**, celebrado el 10 de julio de 2014, entre los señores María Elisa Alarcón Aguilar, como promitente vendedora y Joaquín Garzón Galeano, como promitente comprador, conforme a lo dicho en la parte motiva de ésta providencia.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaratoria, se **ORDENA** al señor Joaquín Garzón Galeano a restituir a la demandante, señora María Elisa Alarcón Aguilar, en el término de cinco (5) días, contados a partir del día hábil siguiente de la ejecutoria de ésta sentencia el bien inmueble predio denominado "EL RINCÓN", ubicado en la Finca El Rincón, de la Vereda Tausavita del municipio de Ubaté, Cundinamarca, con folio de matrícula inmobiliaria número 172-39378 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada en la suma de Medio Salario Mínimo Legal Mensual Vigente. Por secretaría elabórese la misma.

CUARTO: No se ordena el levantamiento de medidas cautelares, por no haberse solicitado y por ende no fueron decretadas.

QUINTO: Se ordena expedir copia de ésta sentencia a las partes, para los fines legales respectivos.

SEXTO: Contra la presente providencia no procede ningún recurso – Inciso 2 Numeral 2 Art. 384 del C.G. del P.

NOTIFÍQUESE.

B.C.S.C.

LILIA INÉS SUÁREZ GÓMEZ
Juez.



República de Colombia
Rama Judicial Del Poder Público
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ - CUNDINAMARCA
La presente providencia fue Notificada por
anotación en Estación No. 049
2 Julio de 2020
SECRETARÍA