



REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

SENTENCIA COMPLEMENTARIA

Bucaramanga, tres de Noviembre de dos mil veinte

Acción: VERBAL DE MAYOR CUANTÍA
Demandante: CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE
Demandado: CONSTRUCTORA ARKREARR y OTROS
Radicado: 2018-206

Disponen el artículo 287 del C.G.P., lo siguiente:

ARTÍCULO 287. ADICIÓN. Cuando la sentencia omite resolver sobre cualquiera de los extremos de la litis o sobre cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento, deberá adicionarse por medio de sentencia complementaria, dentro de la ejecutoria, de oficio o a solicitud de parte presentada en la misma oportunidad.

(...)

Dentro del término de ejecutoria de la providencia que resuelva sobre la complementación podrá recurrirse también la providencia principal.

En fecha 20 de Octubre de 2020, conforme a lo ordenado por el artículo 373 del C.G.P., fue proferida Sentencia escrita dentro de la presente litis, ordenándose lo siguiente:

PRIMERO: DECLARAR no probada la excepción de mérito denominada DEBER DEL JUEZ DE OFICIO DECLARAR SIN EFECTO LA PROMESA DE VENTA SUCRITA ENTRE LA CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S Y CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE, propuesta por el demandado ALDIA S.A.S, conforme a lo expuesto.

SEGUNDO: DECLARAR PROBADAS las excepciones de mérito denominadas FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA e INDIVISIBILIDAD DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO CONSTITUIDO POR LA CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., propuestas por el demandado ALDIA S.A.S., conforme a lo expuesto.

TERCERO: DECLARAR que la parte promitente vendedora CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., incumplió el contrato intitulado PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE FUTURO celebrado el 14 de diciembre de 2016 entre el demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE (promitente comprador) y el demandado CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. (promitente vendedor), modificado parcialmente mediante OTRO SI de fecha 17 de marzo de 2017, conforme a lo expuesto en la parte considerativa.

CUARTO: Como consecuencia de lo anterior, DECLARAR RESUELTO el contrato intitulado PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE FUTURO celebrado el 14 de diciembre de 2016 entre el demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE (promitente comprador) y el demandado CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. (promitente vendedor), modificado parcialmente mediante OTRO SI de fecha 17 de marzo de 2017.

QUINTO: Condenar al demandado CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. a pagar dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de ésta sentencia y a favor del demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE, las siguiente sumas de dinero, las cuales se encuentran debidamente indexadas a la fecha de esta sentencia:

- CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL TRES PESOS (\$159.181.003), por concepto de restitución de los valores entregados por el promitente comprador, como parte del precio pactado.
- DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS (\$16.686.560) por concepto de cláusula penal pactada entre las partes.

Las sumas anteriores, devengarán intereses moratorios legales civiles, causados a partir de la ejecutoria de esta sentencia y hasta cuando se haga el pago efectivo de la misma, a la tasa del 6% por ciento anual, conforme al artículo 1617 del Código Civil.

SEXTO: NEGAR las demás pretensiones de la demanda, según lo expuesto.

SÉPTIMO: ORDENAR al demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE restituir a la demandada CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., y dentro del mismo plazo anterior, el inmueble objeto de la promesa de compraventa: apartamento 1001 de la calle 10 No. 22-36, Edificio PALATINO del barrio San Francisco del municipio de Bucaramanga, con matrícula inmobiliaria No. 300-397750 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y cedula catastral No. 01-06-0011-0024-000.

OCTAVO: CONDENAR a la parte demandada CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. al pago de las costas a favor del demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE. Tásense y liquídense por secretaría. Fíjense como agencias en derecho a ser incluidas en la liquidación respectiva, la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000=)

NOVENO: CONDENAR a la parte demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE. al pago de las costas a favor demandada ALDIA S.A.S. Tásense y liquídense por secretaría. Fíjense como agencias en derecho a ser incluidas en la liquidación respectiva, la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000=)

En escrito allegado dentro de la oportunidad legal, solicita la parte actora se complemente la sentencia inicial, a fin de declarar lo siguiente:

4.- Se declare que las partes PROMETIENTE VENDEDOR Y PROMETIENTE COMPRADOR deben hacerse las restituciones mutuas de acuerdo a lo estipulado en el artículo 1932 del Código Civil Colombiano, teniendo al PROMETIENTE VENDEDOR como poseedor de mala fe y al PROMETIENTE COMPRADOR como poseedor de buena fe.

5.- Se DECLARE que la sociedad CONSTRUCTORA ARKREAR SAS. Debe restituir al señor CARLOS FELIPE VELOSA el dinero que recibió de este como parte

del precio señalado para el inmueble en la promesa de compraventa, junto con los frutos civiles, como poseedor de mala fe.

8.- Se DECLARE que el demandante CARLOS FELIPE VELOSA OVALLE puede ejercer la retención de la posesión del inmueble hasta que reciba efectivamente la restitución de la parte de precio que pagó al PROMETIENTE VENDEDOR, junto con sus intereses a título de frutos civiles.

Fundamenta su petición en que “la sentencia proferida no se pronunció expresamente, ni en su parte motiva ni en la parte resolutive, sobre las pretensiones que se declare al demandante como poseedor de buena fe del inmueble, y al demandado como poseedor de mala fe de los bienes que debe restituirse en virtud de la resolución del contrato de promesa de compraventa, de que tratan las pretensiones 4 y 5 SUBSIDIARIAS (...) En igual forma la sentencia de primera instancia no se pronuncia ni en su parte motiva ni en su parte resolutive, sobre el reconocimiento del derecho de retención que el demandante tiene sobre el inmueble hasta el momento en que la parte demandada le restituya los dineros que le entregó como parte del precio del inmueble prometido en venta, de que trata la pretensión 8 SUBSIDIARIA”

Pues bien, al respecto considera este Despacho que la pretensión subsidiaria de declaración de posesión de buena fe por parte del demandante, y de posesión de mala fe por parte del demandado, respecto del bien inmueble objeto del contrato de promesa que se declaró resuelto en la sentencia, es un aspecto jurídico ajeno al objeto de la litis pues la acción impetrada se fundamentó en el artículo 1546 del C. C., cuya pretensión principal en la demanda lo era el cumplimiento forzoso de la obligación pactada, y como pretensión subsidiaria lo era la resolución del contrato, ambos con indemnización de perjuicios.

Así las cosas, la declaración de quien ejerce posesión de buena o mala fe sobre el inmueble objeto del contrato de promesa, es un problema jurídico que no puede ventilarse, ni resolverse, en esta acción, donde el problema jurídico a resolver correspondía únicamente a determinar el incumplimiento de la parte demandada CONSTRUCORA ARKREARR S.A.S., a las obligaciones pactadas en el contrato PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE FUTURO celebrado el 14 de diciembre de 2016, y el debate jurídico y probatorio no iba encaminado a discutir sobre derechos reales sobre el inmueble, ni a discutir y/o definir la propiedad y/o posesión del inmueble.

Igual sucede frente al derecho de retención, entendido como la facultad que tiene el acreedor para retardar la restitución de una cosa corporal de propiedad del deudor, mientras éste no satisfaga un crédito que el retentor tiene en relación con la misma cosa. Resulta que la retención no es una institución reglamentada de forma general sino prevista en casos expresos por el Código Civil, de Comercio, General del Proceso y la Ley de Garantías Mobiliarias.

No existe norma civil o comercial que disponga el derecho de retención como una de las restituciones mutuas al declararse judicialmente la resolución de un contrato. Por el contrario, está prohibido por la ley, según lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 2417 del código civil,

retener una cosa del deudor en seguridad de una deuda, sin su consentimiento, excepto en los casos que las leyes expresamente designan. Así las cosas, ante la declaración judicial de resolución de un contrato, el derecho de retención surgiría ante el incumplimiento de la sentencia por parte del obligado a pagar, ya sea porque exija la entrega de la cosa sin cumplir previamente por el caso, o ya fuere porque sea objeto de ejecución por parte del acreedor.

Por ello al no ser un compromiso o una de las obligaciones pactadas en la demanda, no es posible conceder al demandante derecho de retención en la sentencia, como restitución mutua, pues dicha facultad sólo surgiría una vez se cumpla el plazo que tiene el demandado condenado a restituir las sumas que se señalaron en la demanda.

Con fundamento en lo anterior, el Despacho denegará las PRETENSIONES SUBSIDIARIAS contempladas en los numerales CUARTO, QUINTO y OCTAVO de la reforma de la demanda, respecto de declarar al demandante como poseedor de buena fe del inmueble, y al demandado como poseedor de mala fe de los bienes y sobre el reconocimiento del derecho de retención del demandante sobre el inmueble.

Por lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DENEGAR las PRETENSIONES SUBSIDIARIAS contempladas en los numerales CUARTO, QUINTO y OCTAVO de la reforma de la demanda, respecto de declarar al demandante como poseedor de buena fe del inmueble, y al demandado como poseedor de mala fe de los bienes y sobre el reconocimiento del derecho de retención del demandante sobre el inmueble, conforme a lo expuesto en la parte considerativa.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

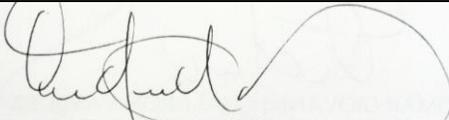


JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA
JUEZ

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA**

NOTIFICACION POR ESTADO

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy **04 DE NOVIEMBRE DE 2020** se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No. _____.



OMAR GIOVANNI GUALDRON VASQUEZ
SECRETARIO.