

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, dos (2) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia N°128/

Referencia: **Proceso Ordinario – Resolución Contrato Promesa de Compraventa**

Radicación: **760013103018-2019-00111-00**

Demandante: **JOSE AUGUSTO GIRALDO URREA**

Demandados: **MARIA ALEXANDRA RADA RODRÍGUEZ**

I. ASUNTO

Se resuelve, mediante sentencia, el proceso de la referencia.

II. DE LA DEMANDA Y LA CONTESTACIÓN

1.- LA DEMANDA

El señor JOSE AUGUSTO GIRALDO URREA a través de mandataria judicial, presentó demanda de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa contra la señora MARIA ALEXANDRA RADA RODRÍGUEZ, para que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre los anteriormente mencionados, el señor José Augusto en calidad de promitente comprador y la señora María Alexandra en su calidad de promitente vendedora, el día 6 de junio de 2017, por incumplimiento de esta última en las obligaciones contraídas. Como consecuencia de la anterior declaración:

- Se ordene a la demandada devolver el dinero entregado por la demandante, como pago total de los inmuebles, suma que asciende a los CIENTO NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$190.000.000) M/CTE.
- Condenar a la convocada al pago de la sanción penal prevista en la cláusula novena del contrato de promesa de compraventa, que corresponde a la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000).
- Condenar a la demandada al pago de los intereses moratorios a la tasa máxima permitida que se causen y se sigan causando hasta su pago total.
- Y por último condenar en costas procesales incluyendo las agencias en derecho.

Como fundamento se expusieron los **HECHOS** que se sintetizan así:

1. Que el demandante el 6 de junio de 2017 firmó junto con la demanda, promesa de compraventa para la compra de un apartamento No.2-1002, Piso 10, parqueadero privado No. 113 Sótano y el Depósito 1 Sótano, predios que hacen parte del conjunto residencial K 108 TEKA ETAPA II-I ubicado en la carrera 108 No. 42-17 de Cali.
2. El precio de los anteriores inmuebles, fue por un total de CIENTO NOVENTA MILLONES

DE PESOS (\$190.000.000) M/CTE, que a la presentación de la demanda han sido cancelados en su totalidad y en efectivo a la parte demandada.

3. Pese a que el demandante firmo en seis oportunidades "otro sí" al contrato, para ampliar el plazo de cumplimiento a la demandada, lo cierto es que la señora María Alexandra Rada no cumplió con su compromiso de perfeccionar la transferencia del inmueble, misma que tras múltiples "otro sí" debía realizarse el 29 de marzo de 2019, debido a que no ha cancelado la hipoteca que grava los predios.

2. CONTESTACIÓN

Realizadas las diligencias necesarias para la notificación de la demandada, esta guardó silencio.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto interlocutorio Nº 387 de fecha 3 de julio de 2019 este despacho judicial admitió la demanda y ordenó notificar a la demandada para surtir el traslado de la misma.

El acto de comunicación procesal se surtió por aviso y, mediante providencia del 16 de abril de 2021, se tuvo por no contestada la demanda y se decretaron como pruebas las documentales aportadas por la parte convocante.

IV. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

En el presente proceso ORDINARIO DE RESOLUCIÓN CONTRATO se encuentran congregados los requisitos necesarios para la regular formación del proceso, esto es, la competencia, la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso y la demanda en forma, además, las partes están debidamente representadas judicialmente, lo que hace viable emitir una determinación que desate de fondo el conflicto.

Igualmente esta operadora judicial no avista la configuración de causal de nulidad susceptible de invalidar lo actuado.

De igual manera, no se avizora ninguna nulidad que deba declararse oficiosamente, ni las partes alegaron alguna que pueda invalidar lo actuado.

La **LEGITMACIÓN EN LA CAUSA** esta cuestión de carácter sustancial, consiste en la titularidad del derecho de acción o contradicción, así por una parte se encuentra que el extremo activo lo ocupa la persona a la cual la ley le ha atribuido el derecho cuyo reconocimiento procura; y de otro, el sujeto pasivo, o destinatario de esas aspiraciones.

En el presente caso, la acción que se instaura es la prevista en el artículo 1546 del Código Civil en concordancia con lo establecido en el precepto 1882 de la misma obra, cuya legitimación por activa está en cabeza del contratante cumplido; y por pasiva, por el contratante incumplido.

2. PROBLEMA JURÍDICO:

Corresponde a este Despacho determinar si el actor logró comprobar los presupuestos sustanciales de la acción de resolución de contrato alegada.

3. MARCO JURÍDICO:

3.1 DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Para determinar la prosperidad de la acción es necesario verificar inicialmente la validez del contrato y en el caso de la promesa de la compraventa de inmuebles este es válido si reúne a cabalidad los requisitos señalados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1.887 que derogó el artículo 1611 del Código Civil, que a su tenor literal reza:

"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren 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 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 sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

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

Queda derogado el artículo 1611 del Código Civil."

Por su parte, el objeto principal de la promesa se contrae a establecer unas bases ciertas, claras y vinculantes, esto es, el marco jurídico suficiente que conduzca a la efectiva perfección del acuerdo final, que en este asunto sería la compraventa.

Así, la promesa debe dar a conocer de forma expresa y clara en qué consiste el convenio programado, lo que implica:

- ✓ Definir las partes que habrían de concurrir a celebrarlo.
- ✓ Definir los bienes sobre los que recaerá ese pacto ulterior.
- ✓ La contraprestación pactada (si a ello hubiere lugar).
- ✓ La época de celebración de esa convención conclusiva.

Por lo tanto, solo con la concurrencia de estos requisitos es posible afirmar el carácter vinculante de la promesa, así como su validez.

Si la promesa no se ajusta a las exigencias allí resaltadas, resulta afectada de nulidad absoluta, pues Cuando la norma expresa que "no produce obligación alguna" está haciendo referencia a dicha sanción, establecida además en el artículo 1741 ibídem, para aquellos actos o contratos en los cuales se ha omitido algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para su valor, en consideración a su naturaleza, o a la calidad o estado de las partes.

Cuando esa invalidez aflora, el juez queda facultado Para declararla, "*aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato*" como lo establece el precepto 1742 *ejusdem*, de suerte que, con alegación o sin ella, le corresponde al juzgador declarar la nulidad que sin duda se presenta y hacer fluir las consecuencias legales, propias de esa decisión.¹

3.2. DE LA ACCIÓN DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO.

La acción que se ejercita es una de las consagradas en el artículo 1546 del Estatuto Sustantivo Civil, a saber, la resolución del contrato por el incumplimiento de uno de los contratantes. Todo contrato bilateral lleva implícita la condición resolutoria en el evento de no cumplirse con lo pactado, autorizando al contratante cumplido para que solicite la restitución de las cosas a su estado anterior o su cumplimiento, previo el resarcimiento de los perjuicios causados.

La H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia de 27 de enero de 1981, puntualizó los requisitos de la acción resolutoria, así:

"Jurisprudencia y doctrina han sostenido uniforme y constantemente, dentro del ámbito de la preceptiva legal contenida en el artículo 1546 del Código Civil, que la acción resolutoria contractual requiere, para su viabilidad y procedencia, de las siguientes tres condiciones esenciales: a) existencia de un contrato bilateral válido; b) incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; y c) que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos."

¹ Sentencia Corte Suprema de Justicia SC5690-2018, MP Luis Alonso Rico Puerta.

Así, para la prosperidad de la acción resolutoria deben acreditarse los siguientes requisitos:

- a) La existencia de un contrato bilateral válido.
- b) El cumplimiento de todas las obligaciones contractuales en cabeza del demandante o que haya estado presto a cumplirlas, en la forma y tiempo debidos.
- c) El incumplimiento, total o parcial, por parte del demandado frente a las obligaciones adquiridas en el acuerdo negocial.

4. CASO CONCRETO

Para el caso, se tiene que el demandante JOSE AUGUSTO GIRALDO URREA demanda a MARIA ALEXANDRA RADA RODRIGUEZ, para que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre los mencionados, por incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de la promitente vendedora, la señora Rada Rodríguez.

Así las cosas, en cuanto al primer requisito, esto es la existencia de un contrato bilateral válido, obra de folio 3 al 23 del expediente físico o en el archivo PDF 002AnexosyDemandada del expediente digital, el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes con los otrosí firmados por las mismas partes, documentos que no fueron cuestionados por la parte demandada pese a encontrarse debidamente notificada, de ahí que se tiene que existió una declaración de voluntad entre el aquí demandante y demandado, con carácter real y serio, la cual está exenta de vicio, por cuanto se tiene que los sujetos contratantes tienen plena capacidad para obligarse y que el objeto y la causa son lícitos; por demás, la parte demandada en momento alguno del proceso negó la existencia del referido contrato. Todo lo cual conduce a señalar que se cumple en este caso el primer requisito o elemento de la acción demandada.

Frente al segundo requisito, es decir el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales en cabeza del demandante o que haya estado presto a cumplirlas, en la forma y tiempo debidos, se tiene de las pruebas allegadas que, la parte demandante JOSE AUGUSTO, realizó el pago total del precio pactado como valor del inmueble a objeto de la contienda, tal como quedó constancia en el sexto otrosí firmado el 28 de febrero de 2019, signado por los extremos procesales de esta contienda, y adicionalmente, el demandante aportó al plenario acta de presentación personal No. 6², emitida en la notaría cuarta de esta ciudad, el 29 de marzo de 2019 a las 2:00 pm, fecha, hora y lugar en el cual se acordó en el sexto y último "otrosí" que se produciría la firma de la escritura pública para la transferencia del bien, lo que

² Folio 26 del archivo pdf 002AnexosyDemandada del expediente digital.

da cuenta de su voluntad e intención de realizar el contrato de compraventa, pues el precio ya se había pagado en su totalidad y, aunado a lo anterior, la parte demandada tampoco controvertió dicha afirmación.

En cuanto al tercer y último elemento, debe indicarse que, el incumplimiento total o parcial de las obligaciones contraídas por parte de la demandada, tenemos que este sujeto procesal, pese a encontrarse notificado, no se pronunció durante el término de traslado de la demanda, lo cual implica que se asume como ciertos los hechos del libelo genitor, de manera que tenemos que no asistió el 29 de marzo de 2019 a las 2:00 pm a la Notaría Cuarta de esta ciudad, denotando un incumplimiento total de su parte, pues lo único pendiente era que la promitente vendedora allegara la documentación requerida para formalizar la compraventa, teniendo en cuenta que la compraventa de inmuebles es un acto solemne, este se debe realizar por escritura pública y permitir así la transferencia del mismo a través de la inscripción conservatoria y no compareció a la Notaría acordada.

Conforme lo anterior, tenemos que el demandante es la parte cumplida y la demandada es incumplida, como quiera que tampoco se realizó la entrega del inmueble y no ha cumplido con las gestiones para obtener la documentación y permitir adelantar la solemnidad del acto libre de hipoteca como se había convenido.

Con todo lo anterior, se tiene entonces por demostrados los elementos esenciales para la declaratoria de la acción resolutoria del contrato aquí demandado, siendo suficiente lo anterior para acceder a las pretensiones del demandante.

Así entonces, este despacho decretará la disolución de la presente relación jurídica sustancial de conformidad a lo preceptuado por la figura de resolución contractual, y se ordenará las restituciones mutuas a que hay lugar, es decir, la demandada devolverá el total de \$190.000.000 del precio dado por el bien, además, debido al incumplimiento de su parte, deberá pagar la cláusula penal pactada por incumplimiento del contrato que asciende a la suma de \$40.000.000, suma que será indexada.

PRECIO INMUEBLES: por valor de \$ 190.000.000, más la cláusula penal por \$40.000.000 da como valor total, la suma de \$230.000.000, y habrá que traerse dicha suma al valor presente o indexado con base en el valor del índice de precios al consumidor, bajo la fórmula $S = V_r \times I_f / I_i$, donde S=suma actualizada; V_r = valor a indexar; I_i =índice inicial e I_f =índice final, teniendo en cuenta que a la fecha, el último IPC registrado³ es el del mes de abril de 2023; lo que nos da como resultado, las sumas de:

3 Consultado en <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica#indices-y-ponderaciones>.

Capital

$S = \$190.000.000 * 132.80 \text{ (Abril 2023)} / 101.62 \text{ (Mar 2019)}$

$S = \$190.000.000 * 1.31$

$S = \$248.900.000$

Cláusula penal

$S = \$40.000.000 * 132.80 \text{ (Abril 2023)} / 101.62 \text{ (Mar 2019)}$

$S = \$40.000.000 * 1.31$

$S = \$52.400.000$

CONDENA EN COSTAS.

De acuerdo con los señalamientos del artículo 365 del C.G.P., la parte vencida debe ser condenada al pago de las costas procesales; por lo que en este caso corresponde a la demandada, las que serán del 100% de las que resulten liquidadas, dada la prosperidad de las pretensiones de la demanda, fijando desde ya el valor de las agencias en derecho para la demandante en la suma equivalente al 3% de las pretensiones reconocidas, esto es, \$9.012.000.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Dieciocho Civil Del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR resuelto por incumplimiento de la PROMITENTE VENDEDORA, el contrato de promesa de compraventa celebrado entre JOSE AUGUSTO GIRALDO URREA y la señora MARIA ALEXANDRA RADA RODRÍGUEZ, que versa sobre un apartamento No.2-1002, Piso 10, parqueadero privado No. 113 Sótano y el Depósito 1 Sótano, predios que hacen parte del conjunto residencial K 108 TEKA ETAPA II-I ubicado en la carrera 108 No. 42-17 de Cali por las razones indicadas en la parte considerativa.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena que, en el término de TREINTA (30) DÍAS, la señora MARIA ALEXANDRA RADA RODRÍGUEZ **RESTITUYA** un total de TRESCIENTOS MILLONES CUATROSCIENTOS MIL PESOS M/Cte. (\$300.400.000) MILLONES DE PESOS, que hace referencia al precio del inmueble más la cláusula penal, pagados anticipadamente por el señor JOSE AUGUSTO GIRALDO URREA, suma que ya se encuentra indexada.

TERCERO: CONDENAR al pago del 100% de las costas procesales a la parte demandada. Líquidense por secretaria, en la forma indicada en el artículo 366 del C.G.P. incluyendo como agencias en derecho la suma de \$9.012.000.

CUARTO: Ejecutoriada la presente decisión, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**ALEJANDRA MARIA RISUEÑO MARTINEZ
JUEZA.**