



## RAMA JUDICIAL

Sentencia de primera instancia

### JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, cuatro de octubre de dos mil veintidós

<b>Proceso</b>	DECLARATIVO VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATOS
<b>Demandantes</b>	SOCIEDAD VALLE CRISTAL S.A.S. Y OTROS
<b>Demandados</b>	INVERSIONES POMPANO S.A.S.
<b>Radicado</b>	05-001 31 03 001 2021 00144/374/375/376/391- 00
<b>Procedencia</b>	REPARTO
<b>Instancia</b>	Primera
<b>Providencia</b>	<b>Sentencia</b>
<b>Tema</b>	RESOLUCIÓN DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA
<b>Decisión</b>	DECRETA RESOLUCIÓN CONTRATOS POR INCUMPLIMIENTO DE LA DEMANDADA.

#### ASUNTO:

Se apresta el Despacho en esta oportunidad a PROFERIR LA SENTENCIA que en derecho corresponda y que finiquite la primera instancia del PROCESO VERBAL principalmente sobre RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA que a través de mandatario judicial propuso la sociedad VALLE CRISTAL S.A.S. con domicilio principal en Rionegro – Antioquia, NIT 901331481-8, representada estatutariamente por el señor LUIS FERNANDO ARISTIZABAL TABARES en contra de la sociedad INVERSIONES POMPANO S.A.S. NIT 901390141-5, domiciliada en Medellín y representada por el señor JUAN CARLOS MONTOYA SIERRA, con acumulación de cuatro demandas de la misma índole presentadas a través de idéntico mandatario judicial por las siguientes personas naturales y/o jurídicas: 1. MAGDA EDID GIRALDO GIRALDO; 2. DISTRIBUCIONES EL COSMO S.A.S. representada por el señor EVELIO SARMIENTO CRUZ; 3. PEDRO JAVIER ALZATE GIRALDO; y, 4. ELEVEN INDUSTRIAL PARK S.A.S. representada por el señor LUIS FERNANDO ARISTIZABAL TABARES.

#### DECISIÓN ANTICIPADA

Encontrándose debidamente notificados, a la común accionada, los autos mediante los cuales se admitieron las demandas que a través de mandatario judicial presentaron los accionantes referidos, se ha examinado en el expediente la actuación cumplida encontrando que no solo se ejecutorió

dicho auto por no haberse propuesto recurso alguno contra el mismo en la oportunidad legal, sino que, corrió entero el término del traslado de la demanda sin que la accionada hubiese hecho pronunciamiento de oposición, conducta procesal frente a la cual la parte actora ha solicitado reiteradamente el pronunciamiento de que trata el artículo 278 y que resulta procedente, pues, como se verá no se hace necesaria la práctica de pruebas y por lo mismo resulta posible prescindir de todo trámite orientado por los artículos 370, 371 y 372 del Código General del Proceso ya que conforme a la primera norma citada la SENTENCIA ANTICIPADA procede en cualquier estado del proceso, siendo éste uno de los eventos allí consagrados.

Al efecto se tienen en cuenta los siguientes...

## **1. ANTECEDENTES**

### **1.1. Pretensiones y fundamento fáctico. (DEMANDA INICIAL).**

#### **Pretensiones**

Con la demanda inicial se vino pretendiendo que, por el incumplimiento de la demandada, SE DECLARE la RESOLUCIÓN o subsidiariamente la NULIDAD conforme a lo expuesto en los hechos, del contrato de COMPRAVENTA con pacto de retroventa referenciado en el hecho primero, celebrado mediante escritura número 2570 del 18 de diciembre del 2020, en el que actuó la sociedad VALLE CRISTAL S.A.S. como VENDEDORA y la sociedad comercial INVERSIONES POMPANO S.A.S., como COMPRADORA, respecto de los bienes siguientes inmuebles:

*1. INMUEBLE cuya -matrícula es la número 024-41570 que corresponde a un predio rural, que linda con la quebrada "LA REIMUNDA", vereda Juanes Seca, municipio de Santa Fe de Antioquia cuya extensión y lindero aparecen en el respectivo documento anexo a la demanda.*

*2. INMUEBLE cuya matrícula es la número 024-4160, que corresponde al predio rural denominado "LA PALMA" vereda La Raimunda del municipio de Santa Fe de Antioquia cuya extensión y lindero aparecen en el respectivo documento anexo a la demanda.*

*3. INMUEBLE cuya matrícula es la número 024-5032, predio rural denominado "PONCHINÁ Y JAGUE" vereda La Seca, municipio de Santa Fe de Antioquia cuya extensión y lindero aparecen en el respectivo documento anexo a la demanda.*

*4. INMUEBLE cuya matrícula es la número 024-4161, predio rural "las palma", vereda La Raimunda, municipio de Santa Fe de Antioquia.*

Consecuencialmente, que SE ORDENE a la entidad demandada restituir a la demandante esos bienes inmuebles; que se condene a aquella a pagar a ésta los perjuicios causados, así como los frutos que los mismos bienes inmuebles objeto del contrato hubieren producido con mediana inteligencia y actividad, si así llegare a demostrarse; y que se condene a la misma demandada a pagar las costas del proceso.

### **Fundamento fáctico de la demanda principal.**

Se adujo con esta demanda que las sociedades partes de este contrato, pactaron para el mismo un precio de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 300.000.000), como contraprestación económica de los predios anteriormente mencionados, precio que se supliría o se pagaría de contado una vez perfeccionada y registrada la escritura pública de transferencia; que no obstante lo previsto en el artículo 1546 de C.C. se consagró, por demás, en el párrafo de la cláusula CUARTA del contrato, el valor del elemento contractual natural llamado CONDICIÓN RESOLUTORIA, en caso de incumplimiento de lo convenido por las partes; que se evidencia además en el contrato, clausula cuarta, la existencia de una obligación condicional suspensiva positiva para el pago la cual se hizo consistir en que la sociedad vendedora VALLE CRISTAL S.A.S., debía efectuar el debido registro de la escritura pública mediante la cual transfería sus derechos sobre los predios descritos en la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, a favor de la demandada, precisándose que una vez realizado dicho registro la sociedad compradora INVERSIONES POMPARO S.A.S. efectuaría el pago total del precio pactado en el contrato, como consta en la escritura; que la sociedad vendedora, ha cumplido a cabalidad con lo pactado en el contrato de compraventa con pacto de retroventa, como se evidencia en los folios de matrícula inmobiliarias: 024-5032, 024-4160, 024-41570 y 024- 4161, en este último según anotaciones 017 y 018 de fecha 22-12-2020, radicación 2020-024-6-1944; que en todos estos folios aparece la inscripción de la escritura 2570 del 18-12- 2020 notaria cuarta de Medellín, que se describe como "falsa tradición" de VALLE CRISTAL S.A.S., a INVERSIONES POMPARO S.A.S.; que a la fecha de la demanda, la sociedad compradora INVERSIONES POMPARO S.A.S., no ha efectuado el pago pactado en la escritura número 2570 del 18-12-2020 notaria cuarta de Medellín, pese al puntual cumplimiento de la sociedad vendedora VALLE CRISTAL S.A.S., lo cual ha repercutido en una afectación económica de la parte cumplida de dicho contrato que es mi mandante, generando además una justa causa de resolución contractual, por parte de VALLE CRISTAL S.A.S., quien no tiene necesidad de acudir al ejercicio del derecho que le otorga el PACTO DE RETROVENTA, aún teniendo en cuenta que el mismo también consiste en la conclusión de la venta sometida a condición resolutoria; que la sociedad vendedora VALLE CRISTAL S.A.S.

transfirió sobre los mencionados inmuebles todos los derechos de titularidad que pudiera tener sobre ellos y sus derechos de posesión con la entrega real y material de los inmuebles como se hizo constar en la escritura pública y a la fecha de presentación de la demanda, LA SUPUESTA COMPRADORA, SU REPRESENTANTE, continúa con la posesión material de los inmuebles, ejerciendo actos de señores y dueños, derivados del contrato celebrado pero, sin CUMPLIR LO DE SU PARTE, por lo que están revestidos de MALA FE y CARECEN DEL DERECHO DE RETENCIÓN, entendiéndose que este derecho es aquel en virtud del cual el tenedor o poseedor de una cosa está autorizado para conservarla en su poder hasta el pago de lo que le deba el llamado a ser el verdadero propietario del bien y que sólo puede invocarse cuando expresamente lo autoriza una disposición legal; que la acción resolutoria que se ejerce, conforme a lo previsto en el artículo 1546 del C.C. da derecho a la mandante a pretender a la vez la indemnización de perjuicios que pueden estar representados por los intereses generados por la suma estimada como el precio, durante todo el tiempo que la sociedad demandada ha estado poseyendo los inmuebles y hasta el momento en que los restituya, a la tasa máxima legalmente permitida; que subsidiariamente el demandante puede pretender y en efecto pretende otra forma de aniquilación del contrato de compraventa de conformidad con lo previsto en los artículos 1740 y 1741 del C.C., toda vez que tratándose de COMPRAVENTA respecto de la cual se omitió la contraprestación o el pago del precio, estas normas prescriben que la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos son NULIDADES ABSOLUTAS; y que sabido es que la COMPRAVENTA, según lo prescribe el artículo 1849 del C.C. es un contrato en el que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero, aquella que dice vender y ésta comprar; que el dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio y en este caso este elemento fundamental que perfecciona el contrato de compraventa se echa de menos.

### **DEMANDAS ACUMULADAS.**

En este acápite es necesario señalar que la ACUMULACIÓN POR INSERCIÓN resultó atendida de conformidad con lo previsto en el ARTICULO 148 del Código General del Proceso por tratarse de nuevas demandas declarativas respecto de las cuales resultó procedente su acopio refiriendo como refieren eventos en que hubiese sido procedente la acumulación de pretensiones y dado que cumplían las exigencias del artículo 88 del Código General del Proceso, con pretensiones similares y fundamentos fácticos que solo difieren en cuanto a los inmuebles compra – vendidos, la escritura que recogió el acto jurídico y el precio convenido en cada caso, acotación que se hace a manera de síntesis de los hechos

fundamento de las mismas, para entrar a señalar lo concerniente a las pretensiones.

### **PRIMERA DEMANDA ACUMULADA (PRETENSIONES).**

Con la primera demanda acumulada se vino pretendiendo que, por el incumplimiento de la demandada, también en el pago del precio convenido, SE DECLARE la RESOLUCIÓN o subsidiariamente la NULIDAD conforme a lo expuesto en los hechos, del contrato de COMPRAVENTA con pacto de retroventa referenciado en el hecho primero, celebrado con fecha 07 de julio de 2.020, mediante escritura pública 1041 de la notaría cuarta de Medellín, en el que actuó la señora MAGDA EDID GIRALDO GIRALDO como VENDEDORA y la sociedad comercial INVERSIONES POMPANO S.A.S., como COMPRADORA, respecto del siguiente inmueble:

- *Un lote de terreno, segregado de otro de mayor extensión, situado en el paraje portachuelo, del municipio de Girardota (Antioquia). con un área de seis mil cuatrocientos metros cuadrados (6.400 metros cuadrados), aproximadamente. cuyos linderos son: por arriba: con la carretera, por un costado: con Duberney Arboleda: por el otro costado: con Gilberto Yepes y por la parte de abajo; con el señor Wissam Sami según plano que se protocoliza.*

*PARÁGRAFO: este inmueble será destinado a fines recreativos inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 012 - 56270 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Girardota - Antioquia. le corresponde el código catastral número: 3082001000001800372000000000 código catastral anterior: sin información. Dirección del certificado de libertad: tipo de predio rural vereda: Portachuelo. municipio de Girardota. departamento de Antioquia. república de Colombia*

Consecuencialmente, que SE ORDENE a la entidad demandada restituir al demandante ese bien inmueble; que se condene a aquella a pagar a ésta los perjuicios causados, así como los frutos que los mismos bienes inmuebles objeto del contrato hubieren producido con mediana inteligencia y actividad, si así llegare a demostrarse; y que se condene a la misma demandada a pagar las costas del proceso.

### **SEGUNDA DEMANDA ACUMULADA (PRETENSIONES).**

Con la segunda demanda acumulada se vino pretendiendo que, por el incumplimiento de la demandada, también en el pago del precio convenido, SE DECLARE la RESOLUCIÓN o subsidiariamente la NULIDAD conforme a lo expuesto en los hechos, del contrato de COMPRAVENTA con pacto de retroventa referenciado en el hecho primero, celebrado el 06 de julio de 2.020 y mediante escritura pública 1028 de la notaría cuarta de Medellín, en el cual actuó la sociedad DISTRIBUCIONES EL COSMO S.A.S. representada por el señor EVELIO SARMIENTO CRUZ en calidad VENDEDORA, y

la sociedad comercial INVERSIONES POMPARO S.A.S., como COMPRADORA, respecto del siguiente inmueble:

- Un lote de terreno, con todas sus mejoras y anexidades usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas, ubicado en el paraje portachuelo vereda San Esteban del municipio de Girardota y que linda: por el norte: con acceso carretable común en una longitud de 52.72 metros; por el oriente; con propiedad de Juan Ramón Cadavid, con una longitud de 125.20 metros; por el sur: con propiedad de - los hermanos Cadavid Montoya. en una longitud de 63.72 metros y por el occidente; con propiedad de Maria Olga Hoyos de Pineda en una longitud de 61.66 metros. este inmueble tiene un área según escritura pública número 269 de pecha 04 de marzo de 2008 de la notaria dieciséis de Medellín, de 5.756 metros cuadrados. inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 012 - 31716 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Girardota - Antioquia. Le corresponde el código catastral número; 3082001000001800078000000000. código catastral anterior: 3080100007800000000

Con lo anterior dijo hacer valer el PACTO DE RETROVENTA con todas sus consecuencias, entre ellas la resolución y/o cancelación del contrato de HIPOTECA que consta en la escritura pública 698 del 23-03-2021 NOTARIA CUARTA DE MEDELLIN.

Consecuencialmente, que SE ORDENE a la entidad demandada restituir al demandante ese bien inmueble; que se condene a aquella a pagar a ésta los perjuicios causados, así como los frutos que el mismo bien inmueble objeto del contrato hubiere producido con mediana inteligencia y actividad, si así llegare a demostrarse; y que se condene a la misma demandada a pagar las costas del proceso.

### **TERCERA DEMANDA ACUMULADA. (PRETENSIONES)**

Con la tercera demanda acumulada se vino pretendiendo que, por el incumplimiento de la demandada, también en el pago del precio convenido, SE DECLARE la RESOLUCIÓN o subsidiariamente la NULIDAD conforme a lo expuesto en los hechos, del contrato de COMPRAVENTA con pacto de retroventa referenciado en el hecho primero, celebrado el 06 de agosto de 2.020 y mediante escritura pública 1205 de la notaría cuarta de Medellín, en el cual actuó el señor PEDRO JAVIER ALZATE GIRALDO como VENDEDOR, y la sociedad comercial INVERSIONES POMPARO S.A.S., como COMPRADORA, respecto del siguiente inmueble:

- UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO GUAYACANES, SITUADO EN LA VEREDA O PARAJE GUAYACAN, MUNICIPIO DE SAN JERONIMO (ANTIOQUIA), con mejoras consistentes en energía eléctrica, acueducto veredal, árboles frutales, tales como mango, tamarindos, zapotes, mandarinos, árboles maderables, matas de iraca, arboles de cacao y matas ornamentales y demás anexidades con sus usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, legalmente constituidas, concretamente con servidumbre de tránsito vehicular a su favor, por una faja de tres metros de anchura, la cual le da acceso y salida desde y hacia la carretera que conduce al corregimiento los cedros del municipio de San Jerónimo - Antioquia, servidumbre esta que se ejerce a través de los predios de los señores José Adán García Osorio, Carmenza Montoya y Beatriz S Muñera, a los cuales grava con

superficie (según certificado) de más o menos una hectárea, con código catastral 28-437, en catastro municipal aparece con un área de 0.2,200 hectáreas e inscrito a nombre de Rosa Amelia Rojas Pulgarín, demarcado según títulos de adquisición por los siguientes linderos: Por el pie; con la quebrada los cedros (sic); por un costado, con predio de los doctores Jorge e Iván Acuesta que recientemente lo compraron a unos señores corrales o a otros pero fue de ellos por la cabecera; por una parte, con predio de Virgelina Gaviria (sic): por otra parte con María Gaviria y por el costado restante con predio de Lucina Vival, conforme actualización de linderos registrada anotación 7. Este inmueble linda por el pie en parte con la quebrada los cedros y en parte con predios de los doctores Jorge e Iván Acuesta: por un costado, con los mismos colindantes anteriores: por la cabecera: en parte con predio de Beatriz Múnera y en parte con predio de Paulo García y por el otro costado: con predio del doctor Absalón Estrada Vélez, INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 029-391. CODIGO CATASTRAL MUNICIPAL ACTUAL: 10100108200024000000

Consecuencialmente, que SE ORDENE a la entidad demandada restituir al demandante ese bien inmueble; que se condene a aquella a pagar a ésta los perjuicios causados, así como los frutos que los mismos bienes inmuebles objeto del contrato hubieren producido con mediana inteligencia y actividad, si así llegare a demostrarse; y que se condene a la misma demandada a pagar las costas del proceso.

#### **CUARTA DEMANDA ACUMULADA (PRETENSIONES)**

Con la cuarta demanda acumulada se vino pretendiendo que, por el incumplimiento de la demandada, también en el pago del precio convenido, SE DECLARE la RESOLUCIÓN o subsidiariamente la NULIDAD conforme a lo expuesto en los hechos, del contrato de COMPRAVENTA con pacto de retroventa referenciado en el hecho primero, celebrado el 03 de julio de 2.020 y mediante escritura pública 1011 de la notaría cuarta de Medellín, en el cual actuó la sociedad ELEVEN INDUSTRIAL PARK S.A.S. representada por el señor LUIS FERNANDO ARISTIZABAL TABARES como VENDEDORA, y la sociedad comercial INVERSIONES POMPANO S.A.S., como COMPRADORA, respecto del siguiente inmueble:

- LOTE NÚMERO DOS (02), UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COPACABANA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, PARAJE LAS DESPENSAS Y QUE LINDA: POR EL NORTE: CON RUBEN MUÑOZ Y GRACIELA RODRIGUEZ; POR EL SUR: CON LA AUTOPISTA MEDELLÍN - BOGOTÁ: POR EL ORIENTE: CON EL LOTE NÚMERO 1 Y POR EL OCCIDENTE: CON JESÚS ORTIZ E INÉS RODRIGUEZ. TIENE UN ÁREA APROXIMADA DE 59300 METROS CUADRADOS, MATRÍCULA 012- 29199 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE II.PP. DE GIRARDOTA -ANTIOQUIA, CODIGO CATASTRAL 2122001000000400608000000000 CÓDIGO CATASTRAL ANTERIOR 20100000608000000000

ADQUIRIO LA SOCIEDAD VENDEDORA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA 2439 DE FECHA 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 DE LA NOTARÍA VEINTIDÓS DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN, escritura debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número: 012 - 29199

Consecuencialmente, que SE ORDENE a la entidad demandada restituir al demandante ese bien inmueble; que se condene a aquella a pagar a ésta los perjuicios causados, así como los frutos que los mismos bienes inmuebles objeto del

contrato hubieren producido con mediana inteligencia y actividad, si así llegare a demostrarse; y que se condene a la misma demandada a pagar las costas del proceso.

### **1.2. Del fundamento fáctico de las demandas acumuladas:**

A manera de complemento de la motivación breve y precisa que exige el artículo 279 del Código General del Proceso es importante señalar que con los hechos de las demandas acumuladas se aludió a lo acreditado a través de los distintos contratos al precio pactado para los mismos, así:

- a) En relación con la primera demanda de acumulación CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 400'000.000 ), como contraprestación económica del predio que en ella se menciona, precio que se supliría de contado una vez perfeccionada la escritura
- b) En relación con la segunda demanda de acumulación DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200'000.000), como contraprestación económica del predio que en ella se menciona, precio que se supliría de contado una vez perfeccionada la escritura
- c) En relación con la tercera demanda de acumulación CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40'000.000), como contraprestación económica del predio que en ella se menciona, precio que se supliría de contado una vez perfeccionada la escritura; y,
- d) En relación con la cuarta demanda de acumulación VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25'000.000), como contraprestación económica de los predios que en ella se mencionan mencionados, precio que se supliría de contado una vez perfeccionada la escritura

Como en la demanda principal señalaron, en todos los casos, que se especificó además en el contrato el valor del elemento contractual natural llamado CONDICIÓN RESOLUTORIA, en caso de incumplimiento de las condiciones pactadas por las partes; que, además, se evidencia en el contrato, la existencia de una obligación condicional suspensiva positiva para el pago la cual consistía en que los demandantes, en todos los casos, efectuarían el debido registro de las escrituras en la oficina de instrumentos públicos de los predios descritos como objeto de los contratos de compraventa y una vez esto se evidenciara, la sociedad compradora INVERSIONES POMPARNO S.A.S. efectuaría el pago total pactado, como se

hizo constar en la escritura y/o en un posterior pacto de ampliación del plazo; que la sociedad vendedora, ha cumplido a cabalidad con lo pactado en el contrato de compraventa con pacto de retroventa, como se evidencia en los folios de matrículas inmobiliarias; y que la sociedad compradora INVERSIONES POMPANO S.A.S., no ha efectuado el pago pactado en las escrituras pese al puntual cumplimiento de las personas naturales y/o jurídicas demandantes, lo cual ha repercutido en una afectación económica de la parte cumplida, generando además una justa causa de resolución contractual.

## **2. ACTUACIÓN PROCESAL**

Ajustadas como se encontraron las demandas a los requisitos legales, resultaron todas admitidas como se observa en el expediente digital, ordenándose la inscripción de la demanda en los diferentes folios de matrícula inmobiliaria.

## **3. POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA:**

La sociedad demandada fue debidamente notificada de dichos autos por el sistema AVISO como en su momento lo autorizaba el artículo 8° del decreto 806 de 2020, según constancias que se han incorporado al expediente.

Dicha demandada omitió todo pronunciamiento en la oportunidad legalmente concedida, lo que indica que las demandas están carentes de oposición y que, por esa razón es posible proceder como ya se indicó, no solo en atención a lo previsto en el numeral 2° del artículo 323 del Código General del Proceso sino, también, conforme a lo previsto en el numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso toda vez que la parte demandante ha renunciado a los frutos pretendidos y por ende a la práctica de pruebas que tal aspecto de la Litis exija, como también a la citación de los acreedores hipotecarios por gravámenes de esta índole que constituyó la demandada, admitiendo estar de acuerdo en que las hipotecas constituidas mantengan por ahora su vigencia por no ser éste el proceso en el que deba decidirse sobre la validez o invalidez de esas inscripciones.

Desde luego que habiéndose constatado así el arribo a la etapa procesal que se aludió al comienzo, la del pronunciamiento de la sentencia definidora de la instancia como está anunciado y que aparece viable ya que, como quedó establecido en auto anterior, no se advierten causas de nulidad de la actuación, así se procederá con apoyo en las siguientes...

### **CONSIDERACIONES:**

#### **I. PRESUESTOS PROCESALES:**

Se observan cumplidos los presupuestos de validez del proceso por ausencia de circunstancias determinantes de nulidad de la actuación, se repite, e igualmente están acreditados los presupuestos de conducción eficaz del proceso al pronunciamiento de sentencia de mérito, por ausencia de circunstancias frente a las cuales el juzgador debe declarar su inhibición para emitir ese pronunciamiento.

#### **II.- EL OBJETO DEL PROCESO.**

##### **LA TUTELA DE LA PRETENSIÓN POR LA NORMA SUSTANCIAL:**

Como quedó definida la posibilidad de pronunciar sentencia escritural anticipada y establecido que será decisión de mérito frente a la demanda, se impone ahora conocer su orientación, saber si responderá a la demanda en forma positiva o negativa, debiendo ser lo primero solamente si los hechos narrados en la demanda y probados en el proceso se identifican con el supuesto fáctico de las normas que consagran el efecto jurídico que los demandantes persiguen.

Para determinar cuál es el supuesto fáctico cuya prueba aquí aparece necesaria, ha de recordarse primero que los actores dedujeron, en cada caso, pretensión principal y pretensión subsidiaria, la primera orientada a conseguir la resolución de la compraventa litigada por el incumplimiento de la demandada compradora de obligación a su cargo, la del pago total del precio y, subsidiariamente, la nulidad de la compraventa por haberse omitido la contraprestación o el pago del precio, aludiendo a ello como un

requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de los actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos.

Porque así es, se referirá en primer lugar a la pretensión que, en todos los casos tiene el carácter de principal y, de ser necesario, dado que lo subsidiario es lo que entra a suplir lo principal en caso de que esto no salga adelante, se referirá a la traída, también en todos los casos con ese carácter en forma separada.

Con respecto al pedido de resolución de los contratos de compraventa por incumplimientos de la compradora de obligaciones de ellos surgidas a su cargo, ha de tenerse presente primero el art. 1546 del Código Civil, que da cuenta de que en los contratos bilaterales, es decir, en aquellos que como el de compraventa, generan obligaciones para las partes, va envuelta la condición resolutoria "EN CASO DE NO CUMPLIRSE POR UNO DE LOS CONTRATANTES LO PACTADO", evento en el cual, según el precepto, el otro contratante puede pedir a su arbitrio, la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios.

Sólo con fundamento en esa disposición puede deducirse que, cuando se plantea pretensión como la principal de los aquí demandantes, esa pretensión tiene vocación próspera si se acreditan estos extremos mínimos: a) existencia válida del contrato cuya resolución se pretende; b) incumplimiento del contratante demandado, de alguna de las obligaciones emanadas para él de esa contratación, pero de manera tal, que haya incurrido en mora de cumplir; y, c) cumplimiento, por parte del contratante demandante de sus propias obligaciones, o allanamiento a cumplir en la forma y tiempo debidos, si por su propia naturaleza o por virtud del pacto, no estaba compelido a satisfacer las prestaciones a su cargo antes que el demandado las suyas propias, o al menos las inobservadas por él.

La última condición de éxito de la pretensión que ocupa, deriva nítidamente del propio texto legal considerado, porque expresa que se cumple la condición resolutoria tácita en los contratos bilaterales, cuando sólo UNO de los contratantes incumple obligaciones contractuales a su cargo, es decir, que esa condición resolutoria no se verifica cuando las dos partes dejan de cumplir las obligaciones a su cargo. Y de esa misma norma como de la necesaria reflexión que la sigue y ya consignada, en armonía con otro mandato legal, surge la necesidad de que el incumplimiento de obligaciones contractuales suyas por parte del contratante demandado, sea calificado, de manera que implique INCURRENCIA EN MORA DE CUMPLIR.

En efecto: la comentada norma, como se anotó, advierte la posibilidad de que uno de los contratantes en contrato bilateral pida a su arbitrio la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios, si fuere el caso, cuando sólo el otro frente a quien pide, haya incumplido lo pactado. Siendo así, inmediatamente aparece la necesidad de precisar qué ocurriría si el demandante que pretende, también incumplió sus propias obligaciones contractuales, cuando le correspondía cumplir primero que el demandado o coetáneamente. En ese evento, el contratante demandado puede invocar en su favor el art. 1609 del C. Civil, puede oponer la excepción de contrato no cumplido por el demandante, expresando así que no ha podido incurrir en mora de cumplir sus obligaciones, aquellas con respecto a las cuales se le atribuye incumplimiento, porque el otro, el actor, ha incurrido en mora de cumplir las suyas.

Pero lo expuesto aparece más evidente e innegable, cuando se trata, como aquí sucede con uno de los incumplimientos de la demandada el cual se afirma, y siendo el contrato demandado el de compraventa, en el que es el vendedor quien pretende su resolución y

lo hace aseverando que el comprador no ha pagado el precio de la venta, porque en tal caso, la disposición que tiene expresa aplicación, es la del artículo 1930 del C. Civil, que es de este tenor:

*" 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. "*

En este caso sin duda, se cuestionan compraventas de linaje civil, la de bienes inmuebles que personas naturales o jurídicas hicieron a una persona jurídica, a una sociedad, sin que alguna de aquellas haya ubicado la negociación como un acto mercantil al tenor del art. 20 del C. de Comercio y, sin que conste o siquiera se haya expuesto, que alguno de los contratantes realizó ese negocio en ejercicio de su condición de comerciante, en ejercicio de su actividad o empresa de comercio, ni que se realizó para asegurar el cumplimiento de obligaciones comerciales (art. 21 ib.). Por tanto, la pretendida resolución de contratos de compraventa se debe despachar teniendo en cuenta los arts. 1546 y 1930 del C. Civil y por lo mismo, se debe probar, para que tal pretensión alcance éxito, como se dijo, en cada caso y se repite: a) la celebración válida del contrato de compraventa entre demandante y demandada, ésta como compradora; b) la incurrencia de la demandada en mora de pagar el precio o parte del precio; y c) el cumplimiento de parte de los demandantes vendedores, de sus obligaciones contractuales, o allanamiento a cumplirlas en la forma y tiempo debidos.

En lo que atañe al último de los presupuestos mencionados, cabe recordar que las obligaciones del vendedor se reducen a dos, según el art. 1880 del C. Civil: la entrega o tradición de la cosa vendida; y su saneamiento. Y también, que la tradición se sujeta a las reglas contenidas en el Título VI del Libro 2º del mismo estatuto, esto es, como inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, cuando como aquí, lo vendido es bien inmueble (art. 756 del C. Civil); y, en cuanto al saneamiento de

la cosa vendida, que la obligación del vendedor incluye el saneamiento por evicción y el saneamiento por vicios redhibitorios (art. 1893 ejusdem).

Declarada la resolución de la compraventa por mora del comprador en el pago del precio, se deben concretar las correspondientes restituciones mutuas, como lo impera el art. 1932 del C. Civil, es decir: el vendedor tiene derecho a recuperar la cosa vendida, si ya la había dado o traditado al comprador y, si se verificó la tradición por anotación del título en la oficina de registro de instrumentos públicos, tiene derecho a que la sentencia de resolución de la venta se anote en tal registro, a manera de cancelación de la anotación que significó la tradición; en lo que toca con la escritura que recogió la compraventa, lo procedente es verificar su cancelación en virtud de la orden judicial (art. 45 del Decreto 960 de 1970), actuando como lo dispone el art. 47 de ese estatuto, es decir, a través de una comunicación que al respecto el juez envía al notario que conserva el original de la escritura, que será un oficio que contiene la transcripción textual del encabezamiento, la fecha y la parte resolutive pertinente de la sentencia que declaró resuelto el contrato de compraventa vertido en escritura pública y dispuso por ende la cancelación de tal escritura, oficio que será protocolizado directamente por el demandante como interesado. Esta escritura de protocolización de tal oficio, se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en el folio correspondiente al inmueble de que se trata, como otra forma de cancelar la inscripción de la escritura de venta que sirvió como tradición del dominio del bien matriculado o, directamente se inscribirá con ese fin la sentencia, todo como lo estatuye la ley 1579 de 2012.

El vendedor tiene además derecho, en virtud de la resolución de la compraventa por mora del comprador en el pago del precio, a retener las arras, o exigir las dobladas, y a que se le restituyan los frutos, ya en su totalidad, es decir, todos los correspondientes a

todo el tiempo que el comprador tuvo el bien en su poder, si ninguna parte del precio se le ha pagado, ya en la proporción que corresponde a la parte del precio no pagada. Esto, de conformidad con el inc. 1° del art. 1932 del C. Civil, aspecto éste sobre el que no es necesario decidir en este caso ya que la parte demandante a través del común apoderado que representa a todos los actores ha renunciado a los frutos según escrito presentado el 26 de septiembre de 2022.

También el comprador tiene derecho a ciertas restituciones en el caso de la resolución de la compraventa que se comenta. Tiene derecho a que se le restituya la parte del precio pagada, según el inc. 2° del art. 1932 del C. Civil, y liberada de la pérdida de poder adquisitivo que haya sufrido, porque en contraprestación, el vendedor recibirá el bien vendido valorizado, más cuando se trata de inmueble y, si sufrió deterioro, el comprador deberá indemnizarle por él, y porque se trata de volver las cosas al estado precontractual, es decir, de recuperar un valor igual al que pagó, con igual valor adquisitivo, y tiene derecho, a términos del inc. 3° de la disposición citada, a que el vendedor le abone las expensas invertidas en la conservación y defensa del bien y las mejoras que haya introducido en él, pero considerándolo para ese abono como poseedor de mala fe (incs. 4° y 5° del art. 966 del C. Civil), luego, como poseedor de mala fe, se le considerará para la restitución de frutos, según el art. 1932 del estatuto en cita, esto es, tal como lo previenen los incs. 1° y 2° del art. 964 ibídem, a menos que pruebe haber sufrido en su fortuna un menoscabo tan grande, sin su culpa, que le haya hecho imposible pagar.

## **II. DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA PRETENSION DE RESOLUCION DE CONTRATO DEDUCIDA EN CADA CASO.**

### **a) DE LA CELEBRACIÓN VÁLIDA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

Realmente no se exigen profundas reflexiones para concluir con la existencia de este presupuesto de éxito de la pretensión, porque con las demandas acumuladas se aportó, en cada caso, copia auténtica de las escrituras públicas mediante la cuales se protocolizó la compraventa con relación a los inmuebles involucrados, lo que quiere decir que se cumplió la solemnidad de perfeccionamiento y prueba de la compraventa de inmuebles que exigen los arts. 1857 del Código Civil y 256 del Código General del Proceso, sin que respecto de ellas exista manifestación de las partes o prueba que dé cuenta de algún vicio que afecte la plena validez de esos actos jurídicos, por lo que se concluye que se trata de contratos válidos.

**b) MORA DE LA COMPRADORA DEMANDADA EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DE LA COMPRAVENTA SURGIDAS A SU CARGO, CONCRETAMENTE MORA EN EL PAGO DEL PRECIO.**

Se trata de la única inconducta contractual que los demandantes vendedores atribuyen a la demandada compradora, en todos los casos acumulados que se deciden y que, se repite, consiste en exponer que ella no les pagó el precio total convenido.

Como se ha venido anotando, tanto el art. 1546 del C. Civil, como el art. 1930 de ese estatuto, exigen, para que proceda la resolución de la compraventa por falta de pago del precio, que el comprador haya incurrido en mora de pagarlo, esto es, que haya concretado un incumplimiento de esa obligación a su cargo que le atribuye culpa y perjudica al acreedor. Por tanto, se tiene en cuenta que el deudor queda incurso en mora, cuando se coloca en alguna de las situaciones que señala el

art. 1608 del C. Civil, esto es, cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, si se trata de obligación sometida a plazo, a no ser que la ley exija que se le requiera para constituirlo en mora, a pesar del vencimiento del plazo; cuando la cosa debida o el hecho debido no han podido ser dados o ejecutados sino dentro de cierto tiempo que el deudor ha dejado pasar sin darla o ejecutarlo; y, en los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor, esto es, cuando se trata de las llamadas obligaciones puras y simples, aquellas cuya exigibilidad se da coetáneamente con su nacimiento, porque no se somete a modalidad, plazo o condición suspensiva.

Para determinar qué clase de obligación es la de la aquí demandada de pagar el precio de la compraventa litigada, es preciso tener en cuenta en primer lugar, lo que dice la escritura pública de compraventa en cada caso, es decir, que el precio se pagaría una vez registrada la escritura pública de compraventa.

Con relación a ese pago total y la mora los actores en cada una de las demandas acumuladas afirmaron que se convino que la demandada pagaría el precio una vez registradas las ventas y que verificado el registro la accionada no efectuó el pago en ninguno de los casos, luego es a la sociedad demandada a quien se le trasladó la carga de desvirtuar el no pago o, mejor dicho, le correspondía probar y no lo hizo, que cumplió con la obligación de pagar, sentido en el que podemos citar al tratadista Hernando Devís Echandía, para quien “el carácter indefinido de la negación o la afirmación no requiere que las circunstancias de tiempo y espacio, o una de éstas, sean absolutamente ilimitadas; por el contrario, para estos efectos es igual que implique no haber ocurrido nunca o haber

ocurrido siempre o que se refiera a todos los instantes de un espacio de tiempo más o menos largo (como la vida de una persona) o relativamente corto (como un año) si envuelve una situación o actividad u omisión permanente, que en la práctica no es general susceptible de prueba por ningún medio, por lo cual se exime de ella a quien la alega”

Desde luego aplica concretamente al caso la norma del artículo 167 del Código General del Proceso conforme al cual los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba, así como el artículo 94 ibídem en cuanto señala que la notificación del auto admisorio de la demanda produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al deudor, cuando la ley lo exija para tal fin, razones por las cuales este segundo presupuesto de éxito de la pretensión resolutoria también se encuentra configurado para el caso, considerando además que aunque el hecho legalmente presumido se tendrá por cierto, pero admitirá prueba en contrario cuando la ley lo autorice, tal como reza el artículo 166 del mismo estatuto, la conducta procesal que ha asumido la parte demandada en este caso, no permite concluir que la presunción legal de certeza que ampara la negación indefinida del pago haya concretado esa necesaria prueba para derribar la presunción.

**c) CUMPLIMIENTO DE LOS DEMANDANTES VENDEDORES, DE SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES, O ALLANAMIENTO A CUMPLIRLAS EN LA FORMA Y TIEMPO DEBIDOS**

Adquirieron los demandantes, en los diferentes contratos de compraventa que se litigan, el compromiso de registrar las escrituras públicas que los contienen antes de recibir la contraprestación acordada, esto es, que el precio de la compraventa lo recibiría cada vendedor del representante de

la sociedad compradora, de contado, una vez se perfeccionara “...el correspondiente registro en instrumentos públicos...”, lo que se compadece con lo que debe ocurrir cuando de la tradición del dominio de los bienes inmuebles se trata, lo que es solemne y se efectúa por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos como lo dispone el art. 756 del C. Civil, inc. 1º; no tratándose con ello de obligación que el contrato de compraventa imponga al comprador, sino al vendedor, tal como lo precisa el art. 1880 del C. Civil y como quiera, para el caso, en relación con todas las demandas que resultaron acumuladas el registro de las escrituras resultó acreditado en los folios inmobiliarios correspondientes, la restitución que se pide y que ha resultado indiscutida también es prueba de la entrega efectuada por los demandantes a la demandada, la que por demás aparece acreditada en las mismas escrituras públicas.

Es claro, entonces, que se concretó en relación con todas y cada una de las demandas acumuladas, la tutela de la pretensión de resolución del contrato de compraventa deducida como principal por los diferentes demandantes y por ende es posible acceder a ella, no obstante a lo cual, valga decirlo, no habrá restitución alguna para el comprador ya que, se advierte, no hubo pago parcial del precio, mucho menos total, afirmación que se hizo en todas y cada una de esas demandas acumuladas y que se recibe también de conformidad con lo previsto en el artículo 167 del Código General del Proceso.

Por último, se considera, en relación a las pretensiones subsidiarias, que tienden a que se declare la nulidad de los contratos de compraventa que con relación a ello no es necesaria consideración distinta a la ya efectuada estableciendo que se trata

de contratos válidamente celebrados en los que se incluyó el precio que se quiere echar de menos para sustentar tal pretensión, una de las razones por las cuales la pretensión principal en cada caso ha encontrado éxito.

A mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**F A L L A:**

1. **DECLARAR**, por mora de la compradora demandada INVERSIONES POMPARO S.A.S. en el pago del precio, la RESOLUCIÓN DE LOS SIGUIENTES CONTRATOS DE COMPRAVENTA:

- a. El contenido en la escritura pública 2570 del 18 de diciembre de 2020 notaria cuarta de Medellín, en el cual actuó la sociedad VALLE CRISTAL S.A.S. representada por el señor LUIS FERNANDO ARISTIZABAL TABARES en calidad VENDEDORA y la sociedad comercial INVERSIONES POMPARO S.A.S como compradora con relación a los inmuebles cuyas matriculas son los números **024-41570 , 024-4160 , 024-5032 y 024-4161** de la oficina de registro de II.PP. de Santa fe de Antioquia.
- b. El contenido en la escritura pública 1041 del 07 de julio de 2020 notaria cuarta de Medellín, en el cual actuó la señora MAGDA EDID GIRALDO GIRALDO en calidad VENDEDORA y la sociedad comercial INVERSIONES POMPARO S.A.S como compradora con relación al inmueble cuya matrícula es la número 012 - 56270 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA – ANTIOQUIA.

- c. El contenido en la escritura pública 1028 del 06 de julio de 2020 notaria cuarta de Medellín, en el cual actuó la sociedad la sociedad DISTRIBUCIONES EL COSMO S.A.S. representada por el señor EVELIO SARMIENTO CRUZ en calidad VENDEDORA y la sociedad comercial INVERSIONES POMPARO S.A.S como compradora con relación al inmueble cuya matrícula es la 012 - 31716 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOTA – ANTÍOQUIA
  - d. El contenido en la escritura pública 1205 del 06 de agosto de 2.020 notaría cuarta de Medellín, en la cual actuó el señor PEDRO JAVIER ALZATE GIRALDO en calidad VENDEDOR y la sociedad comercial INVERSIONES POMPARO S.A.S como compradora con relación al inmueble cuya matriculas son las números 029-391 de la oficina de registro de IIPP de Sopetrán.
  - e. El contenido en la escritura pública 1011 del 03 de julio 2020 notaria cuarta de Medellín, en el cual actual la sociedad ELEVEN INDUSTRIAL PARK S.A.S., representada por el señor LUIS FERNANDO ARISTIZABAL TABARES en calidad VENDEDOR y la sociedad comercial INVERSIONES POMPARO S.A.S como compradora con relación a los inmuebles cuyas matriculas son las números 012-29199 de la oficina de registro de II.PP de – Girardota.
2. **ORDENAR** como consecuencia de la anterior determinación que se registre esta sentencia a manera de cancelación de la anotación que significó la tradición en los folios inmobiliarios que corresponden a los inmuebles objeto de este proceso; y la CANCELACIÓN de las escrituras que recogieron las compraventas. Líbrense los oficios que fueren necesarios.

- 3. ORDENAR,** igualmente como consecuencia de la anterior determinación que la demandada, a la ejecutoria de esta sentencia, restituya a los vendedores, los inmuebles vendidos que estos ya le habían dado o traditado, como lo impera el art. 1932 del C. Civil, advirtiéndole que de no hacerlo en el término señalado se comisionará a los funcionarios competentes para la diligencia de entrega.
- 4. ADVERTIR** que no hay lugar a concretar restituciones mutuas, por las razones expuestas en la motivación.
- 5. IMPONER** a la parte demandada la obligación de pagar a cada uno de los demandantes las costas que como sufragadas por estos se liquiden.
- 6. DISPONER** que por la secretaría del juzgado se proceda a la liquidación de las costas en forma oportuna. (Artículo 366 del Código General del Proceso)

NOTIFÍQUESE



**JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO**  
**JUEZ**

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

En la fecha, digitalmente generada, se notifica la providencia precedente, personalmente con su remisión y por ESTADOS ELECTRÓNICOS (la cual, inclusive para efectos de constatar su autenticidad, hallará alojada en el Micrositio asignado a este Juzgado por la Rama Judicial, en la fecha y con el radicado correspondiente, en la siguiente dirección: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-medellin/105>).

**David A. Cardona F.**  
Secretario