



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, cinco (05) de junio de dos mil veinte (2020)

PROCESO	Verbal – resolución de contrato de promesa de compraventa.
DEMANDANTE	María Aurora Montoya Escobar
DEMANDADO	María Irene David Úsuga
PROCEDENCIA	Reparto
RADICADO	Nº 05001 40 03 027-2019- 00696-00
INSTANCIA	Primera
PROVIDENCIA	Sentencia Nro. 141
DECISIÓN	Estima parcialmente las pretensiones.

Siendo la oportunidad para ello, procede el Juzgado a proferir sentencia anticipada de acuerdo a lo ordenado en auto del 13 de diciembre de 2019, dentro del presente proceso **VERBAL** de resolución de contrato de promesa de compraventa sobre bien inmueble, promovido por **MARIA AURORA MONTOYA ESCOBAR** en contra de **MARIA IRENE DAVID USUGA**.

ANTECEDENTES:

La señora **MARIA AURORA MONTOYA ESCOBAR**, por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda **VERBAL** en contra de **MARIA IRENE DAVID USUGA**, solicitando:

1. Que se declarara resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las señoras **MARIA IRENE DAVID USUGA** (promitente vendedora) y **MARIA AURORA MONTOYA ESCOBAR** (promitente compradora), por el incumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo de la primera, concretamente, la cancelación del gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble.
2. A consecuencia de lo anterior, se condene a la demandada a reembolsarle la suma de \$37.000.000 por concepto de anticipo que canceló en virtud de la promesa de venta.
3. Condenar a la demandada al pago de los perjuicios tasados en la cláusula penal del contrato.
4. Condenar a la demandada al pago de \$4.680.000 por los “perjuicios causados y los que se sigan causando por concepto de cánones de arrendamiento”.
5. Condenar a la demandada al pago de \$1.000.000 “por lo estipulado en el # noveno de la promesa de compraventa”. (Fl.27).



HECHOS

Como supuestos fácticos de las pretensiones, refirió los que a continuación se compendian:

Que mediante contrato de promesa de compraventa celebrado el 13 de junio de 2018, la señora MARIA IRENE DAVID USUGA, a través de su hijo HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID en calidad de apoderado general, se comprometió a venderle el bien inmueble “ubicado en Medellín, Primer Piso Apartamento (102) # 54E-25, con frente a la Calle 9 Sur, identificado con matrícula inmobiliaria 001-1156075” y que de acuerdo al numeral cuarto, parágrafo segundo del contrato, la demandada se comprometió a entregar el inmueble libre de gravámenes.

Que el 26 de junio de 2018, la demandante transfirió a la demandada la suma de \$37.000.000, como se observaba en los documentos aportados. Pero en el escrito de subsanación de requisitos exigidos en el auto que inadmitió la demanda, aclaró que pagó la suma de \$34.900.000 el 21 de junio de 2018, mediante transferencia electrónica “asumiendo el valor de la transferencia \$100.000 la parte demandada”, que el mismo día, entregó la suma de \$2.000.000 a la señora Estefanía Zapata por orden del apoderado de la demandada, sumando el total de \$37.000.000.

Que las partes acordaron como precio de la negociación, la suma de \$53.000.000, de los cuales la actora canceló más de la mitad y solo le restaba la suma de \$16.000.000, el cual se cancelaría a más tardar el 13 de junio de 2019.

Que sobre el inmueble recae una hipoteca abierta, constituida mediante escritura pública 1.288 del 23 de julio de 2012 de la Notaría 12 de Medellín.

Que llegado el día 13 de junio de 2019, para la firma de la escritura pública de compraventa, se hicieron presentes las partes; la demandante con cheque de gerencia por valor de \$16.000.000, con lo cual cumplía la obligación de pagar el resto del inmueble, pero la promitente vendedora no había cancelado la hipoteca que recaía sobre el inmueble, ni llevó los respectivos paz y salvos.

Adujo que el inmueble nunca fue entregado debido a que la demandante lo habita desde el 2015 por contrato de arrendamiento verbal. En el escrito de subsanación de requisitos exigidos en auto que inadmitió la demanda, señaló que dicho contrato de arrendamiento se pactó el 14 de diciembre de 2015, estipulándose un canon de \$280.000 mensuales, pagaderos los 15 de cada mes y que no determinaron su vencimiento.

Finalmente, manifestó que cuando la demandante exigió la cancelación de la hipoteca al apoderado de la demandada, se le impuso la obligación de pagar un canon de arrendamiento; obligación que no se consignó en la promesa de compraventa.

Manifestó que por los cánones de arrendamiento cancelados desde junio de 2018 a julio de 2019, se le causaron perjuicios por la suma de \$4.680.000, a razón de \$360.000 mensuales; \$1.000.000 por tasación anticipada de perjuicios, estipulada en



la promesa de compraventa y \$37.000.000, cancelado por concepto de promesa de compraventa.

ADMISIÓN Y TRÁMITE

En auto del 14 de agosto de 2019, se admitió la demanda (fl.31). El 22 de octubre de 2019, el señor **HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID**, en calidad de apoderado general de la demandada **MARIA IRENE DAVID USUGA**, fue notificado personalmente de dicho auto. Sin embargo, transcurrió el término de traslado de la demanda y guardó silencio.

Por auto del 13 de diciembre de 2019, se decretó la prueba documental solicitada por la parte demandante y se anunció la presente sentencia anticipada.

CONSIDERACIONES:

Sea lo primero indicar que en el presente caso se encuentran satisfechos los presupuestos procesales de competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, además de que no se observa causal de nulidad que pueda invalidar total o parcialmente lo actuado, por lo que hay lugar proferir sentencia.

1. Presupuestos axiológicos de la pretensión de incumplimiento, resolución contractual e indemnización de perjuicios.

En el ámbito patrimonial, la autonomía privada se manifiesta principalmente a través de la institución jurídico-económica del contrato – “*concurso real de las voluntades de dos o más personas*” por el cual “*una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa*” (artículos 1494 y 1495 del Código Civil), o, en términos del Código de Comercio, “*acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial*” (art. 864) –, cuya fuerza vinculante, jurídicamente tutelada, garantiza su idoneidad como vehículo de satisfacción de intereses de naturaleza pecuniaria. De ahí que el artículo 1602 del Código Civil establezca que “*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*”.

Es por ello que, como mecanismo tendiente a la protección de los intereses del acreedor contractual que, a pesar de *haber cumplido o haberse allanado a cumplir* las obligaciones a su cargo (art. 1609 C.C.), ha visto frustrada la expectativa jurídica en que su crédito consiste a raíz de la inexecución de la prestación debida por su contraparte contractual.

En tal sentido, los postulados contenidos en los artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio coinciden en preceptuar que **en los contratos bilaterales, en caso de mora o de incumplimiento de lo pactado de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.**



Según la jurisprudencia del máximo Tribunal de Casación, la operancia de los efectos previstos en la norma citada exige la confluencia de las siguientes condiciones esenciales: “a) *La existencia de un contrato bilateral válido; b) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones que éste impone al demandado, c) Que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las prestaciones a su cargo, en la forma y tiempo debidos*”.

Respecto del primer presupuesto enunciado, esto es, la *existencia de un contrato bilateral válidamente celebrado*, deben verificarse, de conformidad con los artículos 1502, 1740 y 1741 del C. C.

En cuanto al incumplimiento de la relación obligatoria por parte del demandado, el mismo alude a la discordancia entre el “*programa ideal de conducta que en interés del acreedor debe concretarse*”² (constitutivo de la prestación debida) y los comportamientos materiales del deudor.

En relación con el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el demandante, o de ser el caso, su disponibilidad para atenderlas, debe acreditarse que éste ejecutó, o estuvo presto a ejecutar, aquella conducta tendiente a la plena satisfacción del crédito establecido en el contrato.

2. Del contrato de promesa de compraventa.

El contrato de promesa debe cumplir con las exigencias mínimas previstas por el legislador en el artículo 1502 del Código Civil, es decir que los contratantes sean legalmente capaces, que consientan en dicha declaración y que su consentimiento adolezca de vicios, que recaiga sobre un objeto lícito y que tenga una causa lícita.

Según las clasificaciones legales de los contratos podemos dilucidar que la promesa de compraventa de inmuebles es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal y solemne.

El artículo 1611 del C.C, ordena que la promesa debe constar por escrito, sin entrar a determinar si tal escrito debe revestir una u otra forma determinada, por lo que puede ser un escrito público o privado.

El segundo requisito que debe reunir la promesa de contrato, es que el acto o 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.

En tercer lugar, constituye un requisito especial, el que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

Y, por último, la ley exige que, con relación al contrato prometido, en el pre-contrato se determine de tal suerte aquel, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. En virtud de este requerimiento legal, en el contrato

¹ Sentencia de fecha seis (06) de julio de dos mil (2000), Exp. 5020, M.P. José Fernando Ramírez Gómez.

² GÓMEZ VÁSQUEZ, Carlos y AGUILAR AGUIRRE, Andrés Felipe. Riesgo Contractual. La teoría de los riesgos en el derecho privado colombiano. Medellín: Universidad de Medellín, 2009, p. 15.



de promesa de compraventa inmobiliaria debe determinarse la compraventa prometida de manera que, para perfeccionarla, sólo falte la formalidad legal del otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

En conclusión, se deben determinar aquellos elementos que deben concurrir para que exista jurídicamente. En un contrato de compraventa inmobiliaria, son tres; el acuerdo sobre el inmueble, sobre un precio y la formalidad de la escritura pública que contenga el convenio.

Esta promesa obliga a las partes a celebrar el contrato al cumplirse la condición o al llegar el plazo, por lo que no debe confundirse la promesa de celebrar un contrato con el contrato prometido, ya que el objeto de la celebración del contrato de promesa de compraventa, es la celebración del contrato prometido, mientras que el objeto del contrato de compraventa, es el precio y el inmueble a traspasar, es por lo que el objeto del contrato de compraventa es una obligación de hacer.

CASO CONCRETO

En el presente caso, se aportó al expediente contrato de promesa de compraventa suscrito el 13 de junio de 2018, entre la señora MARIA AURORA MONTOYA ESCOBAR (promitente compradora) y el señor HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID, en calidad de apoderado general de la señora MARIA IRENE DAVID USUGA (promitente vendedora) (fls. 9 a 12), el cual es válido, porque reúne los requisitos establecidos en los artículos 1502, 1740 y 1741 del C. C. Además, se allegó copia de la escritura pública N° 1987 del 01 de diciembre de 2015 de la Notaría Décima de Medellín, que acredita el poder general conferido por MARIA IRENE DAVID USUGA a HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID para celebrar toda clase de contratos de disposición.

De igual forma, el contrato de promesa de venta, cumple los requisitos especiales de este tipo de negocio jurídico, establecidos en el artículo 1611 del C.C., dado que allí se encuentra debidamente identificado el inmueble sobre el cual recae la promesa, es decir, por sus respectivos linderos, nomenclatura y matrícula inmobiliaria; se estableció la obligación de suscribir escritura pública de compraventa para el día 13 de junio de 2019, el precio de la venta y la forma de pago.

Ahora bien, advierte el Despacho que le asiste razón a la demandante, cuando indica que la parte demandada incumplió sus obligaciones porque no procedió a cancelar la hipoteca que recae sobre el inmueble, para efectos de proceder a la suscripción de la escritura pública de compraventa; condición a la que se obligó, según el parágrafo segundo, cláusula cuarta del convenio mencionado, que establece:

“Las partes manifiestan que se encuentran enterados que sobre el inmueble objeto del presente contrato recae un gravamen reflejado en una hipoteca, del cual la promitente vendedora manifiesta firmará la escritura pública de cancelación de la misma para proceder con la firma de la escritura pública de venta a favor de la promitente compradora”

Asimismo, se constata la vigencia del gravamen hipotecario que recae sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 001 -1156075, a partir del certificado de tradición



y libertad, expedido el 13 de junio de 2019 y aportado con la demanda (fl. 8, reverso, anotación #4).

De otro lado, de acuerdo con el párrafo tercero de la cláusula quinta, el inmueble debía entregarse a paz y salvo por concepto de contribuciones, tasas o derechos de cualquier entidad e impuesto predial. La parte demandante afirmó en la demanda que la demandada MARIA IRENE DAVID USUGA, representada por el señor HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID, tampoco presentó los “paz y salvo” respectivos; hecho que se presume cierto por ser susceptible de confesión, ante la falta de contestación de la demanda por el señor RESTREPO DAVID, con fundamento en lo previsto por el artículo 97 del C.G.P.

Finalmente, en el hecho quinto de la demanda, la parte actora señaló que el inmueble no fue entregado porque “lo está habitando con un contrato de arrendamiento”, advirtiendo el Despacho que, de acuerdo a la cláusula sexta del contrato de promesa de venta, el inmueble sí fue entregado y está en poder de la demandante desde el 13 de junio de 2015, en calidad de arrendataria.

Por otra parte, la demandante acreditó el cumplimiento de sus obligaciones, como se pasa a examinar:

De acuerdo con la cláusula cuarta del contrato, el precio del inmueble era de \$53.000.000, los cuales se obligó a pagar, de la siguiente forma: a) la suma de \$37.000.000, el 14 de junio de 2018 y b) la suma de \$ 16.000.000, el día en que se firmara la escritura pública de compraventa, o antes, si dispusiera de dicho valor.

Pues bien, con la demanda se aportaron: recibo de pago por valor de \$36.000.000, suscrito por el apoderado general de la demandada (fl.5, recibo # 3), recibo de pago por la suma de \$ 2.000.000, recibido por la señora Estefanía Zapata Montoya (fl.5, recibo #4), quien, según los hechos de la demanda, estaba autorizada para recibir a nombre del señor RESTREPO DAVID, y copia de transferencia bancaria por valor de \$ 34.900.000 (fl.5, comprobante #1); como si se hubiesen elaborado varios comprobantes para acreditar el pago de \$37.000.000. Lo cierto es que, en la demanda se hace alusión al pago de esta suma de dinero y la parte demandada guardó silencio al respecto, de ahí que se presuma su certeza.

Ahora bien, aunque los recibos datan del 21 de junio de 2018, es decir, 8 días después de la fecha fijada en la promesa, ciertamente el demandado no se opuso a la prosperidad de las pretensiones, pese a que fue notificado personalmente de la demanda, lo cual genera un indicio sobre la conformidad del pago así efectuado.

De igual forma, la demandante aportó comprobante del Banco de Bogotá, expedido el 13 de junio de 2019, respecto de emisión de cheque a favor de HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID (fl.5, comprobante #5) y en el acta de comparecencia a la Notaría Décima de Medellín, donde se hubiera llevado a cabo la firma de la escritura pública de compraventa, se hizo constar que aquella llevó cheque de gerencia nro. 9130016 a favor del apoderado mencionado, por la suma indicada, con lo cual se verifica que estuvo presta al cumplimiento de las obligaciones pactadas (fls. 6-7).



En ese orden de ideas, se cumplen los presupuestos del artículo 1546 del C.C. para declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble descrito, por incumplimiento de la parte demandada.

Como consecuencia de lo anterior, el señor HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID, en calidad de apoderado general de la demandada, deberá proceder a devolver la suma de \$37.000.000 a la demandante, MARIA AURORA MONTOYA ESCOBAR, valor que ésta había cancelado como parte del precio del bien inmueble, en virtud del contrato de promesa, suma que deberá ser indexada al momento en que sea efectivamente cancelada por la demandada, indexación que se tasará a partir del día siguiente en que fueron entregados los dineros que ahora se ordena su devolución.

De otra parte, atendiendo a que la parte demandante manifestó en el hecho quinto de la demanda (fls. 23 y 28 – escritos de subsanación de requisitos) que el 14 de diciembre de 2015, celebró con la demandada contrato de arrendamiento sobre el bien objeto del proceso y que no estipularon vencimiento de dicho convenio, no habría lugar a ordenar la entrega del bien, dado que ésta lo detenta en calidad de arrendataria; hecho que no fue controvertido por la parte demandada. Es decir, para este caso concreto subsiste un contrato de arrendamiento totalmente aparte del contrato que es objeto de este proceso.

Es por esto último, que no se accederá a la pretensión indemnizatoria respecto de los cánones de arrendamiento causados desde junio de 2018 hasta julio de 2019, por la suma de \$4.680.000, toda vez que en el contrato de promesa de venta no se estipuló convenio alguno sobre el particular. De ahí que no haya nexo causal entre el incumplimiento de la demandada respecto del contrato de promesa de venta, con respecto a los cánones de arrendamiento que la demandante debía cancelar a la demandada por el uso y goce del bien, en virtud de otro contrato, el de arrendamiento, que no es objeto de discusión en este proceso.

Con mayor razón, si la actora aduce que es arrendataria del inmueble prometido en venta, el cobro de los cánones es una consecuencia necesaria del contrato de arrendamiento.

Finalmente, de acuerdo con la cláusula novena del contrato de promesa de venta, verificado el incumplimiento de la parte demandada, y el juramento estimatorio de perjuicios, conforme lo dispuesto en el art. 206 del C.G.P. se condenará a la demandada MARIA IRENE DAVID USUGA al pago de la suma de \$1.000.000 por concepto de cláusula penal – tasación anticipada de perjuicios.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN**, Antioquia, administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR que entre **MARIA AURORA MONTOYA ESCOBAR** como promitente compradora, y **HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID**, en calidad de **apoderado general de MARIA IRENE DAVID USUGA** como promitente vendedora, existió un contrato de promesa de compraventa celebrado el 13 de junio de 2018,



sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-1156075, de propiedad de la última, conforme lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: DECLARAR LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA celebrado el 13 de junio de 2018, entre MARIA AURORA MONTOYA ESCOBAR y HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID, en calidad de apoderado general de MARIA IRENE DAVID USUGA, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-1156075, por incumplimiento de la parte demandada, conforme lo expuesto en la parte motiva.

TERCERO: Como consecuencia de las anteriores declaraciones, se **CONDENA** a la señora MARIA IRENE DAVID USUGA a la restitución de la suma de **TREINTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/L (\$37.000.000)** en favor de la demandante, MARIA AURORA MONTOYA ESCOBAR, por concepto de anticipo del precio del inmueble, conforme lo expuesto.

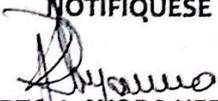
CUARTO: Se condena igualmente a la señora MARIA IRENE DAVID USUGA al pago de la suma de \$1.000.000 en favor de la demandante, MARIA AURORA MONTOYA ESCOBAR, por concepto de la cláusula penal pactada en el contrato.

QUINTO: **DESESTIMAR** la pretensión indemnizatoria por concepto de cánones de arrendamiento, de acuerdo a lo arriba explicado.

SEXTO: La suma de \$37.000.000 aquí impuesta como condena, deberá ser indexada para el momento en que se produzca su pago efectivo, indexación que se tasará a partir del día siguiente en que fueron entregados los dineros que ahora se ordena su devolución.

SÉPTIMO: Se condena en costas a la parte demandada.

NOTIFÍQUESE


ROBERTO J. AYORA HERNÁNDEZ
JUEZ

AA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

En la fecha se notifica el presente auto por ESTADO No. _____
fijado a las 8 a.m. Medellín, ____ de _____ de 2020

Secretaria

Constancia: 03 de junio de 2020. Señor Juez, le informo que en la fecha, me comuniqué telefónicamente con el señor HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID en el número 3127931103, quien me informó que su correo electrónico es adrianrestrepo2020@gmail.com, además suministró otro número telefónico: 321 647 58 25.

(ORIGINAL FIRMADO)
ASTRID YOHANA ARCILA GÓMEZ (Oficial mayor)