

**REPUBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI  
SENTENCIA No. 4**

Santiago de Cali, Dieciocho (18) de Marzo del año dos mil veintidós (2022)

**REFERENCIA: VERBAL**  
**DEMANDANTE: GERMAÍN PEREZ RODALLEGA**  
**DEMANDADADO: JENNY NAYIBE CÓRDOBA ORTIZ**  
**RADICACIÓN: 76001-4003-002-2021-00003-00**

**I. OBJETO**

Procede el despacho a emitir la correspondiente sentencia, luego de emitido el sentido del fallo lo dispone el artículo 373 numeral 5° del C.G.P.

**II. ANTECEDENTES**

2.1. Pretende el señor Germain Pérez Rodallega, que se declare principalmente la resolución con indemnización de perjuicios o su cumplimiento con indemnización de perjuicios del contrato de promesa de compraventa celebrado el 12 de marzo de 2018, firmado entre otras personas, con la demandada Jenny Nayibe Córdoba Ortiz, en razón a que la misma incumplió con su obligación pactada en la cláusula octava, es decir firmar el contrato prometido, en lo que respecta a la promesa de venta del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-338693 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el sector de Bella Suiza correspondiente al corregimiento Cañaveralejo de la ciudad de Cali.

2.2. Afirmó el actor, en lo que respecta al cumplimiento de su obligación del pago de las sumas prometidas, que ha cumplido con tal obligación; en lo que respecta a la demandada y el derecho del 25% que tiene ésta sobre el referido inmueble, ella ha recibido dicha suma, al mismo tiempo que lo que tiene que ver con las otras promitentes vendedoras, hijas de aquella, y que prueba de ello es que ellas firmaron la compraventa de sus derechos del inmueble prometido, restando entonces por el 25% de la aquí demandada que incumplió su obligación y por tal razón se pretende la indemnización de perjuicios y de manera subsidiaria el cumplimiento del contrato.

2.3. En el contrato de promesa de compraventa, son promitentes vendedoras, las señoras Jenny Nayibe Córdoba Ortiz, Dahiana Osorio Córdoba y Jenny Katherine Osorio Córdoba, siendo promitente comprador Germaín Pérez Rodallega, dicho contrato fue celebrado el 12 de marzo del año 2018, pactándose en la cláusula tercera en lo que respecta al precio y

forma de pago del mismo que el precio total del inmueble que se promete vender y comprar, es la cantidad de cuatrocientos cincuenta millones de pesos (\$450.000.000) moneda legal colombiana, cantidad que la promitente compradora pagará a los promitentes vendedores de la siguiente manera: *“a. La suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000,00) en efectivo, cancelados a la firma de la promesa de compraventa; b) La suma de CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS (\$130.000.000,00) que serán el día 12 de Marzo de 2019, en efectivo; y el saldo la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000,00) moneda corriente; los cuales serán cancelados con el inmueble ubicado en la Parcela de Terreno número 274 de la unidad B de la Urbanización Ciudad Balneario Higuero de del Municipio Autónomo de Brion del estado de Miranda en el País de Venezuela.”*

2.4. Al contestar la demanda la señora Jenny Nayibe Córdoba Ortiz, aceptó la existencia del contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-338693 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali; aceptó, asimismo, que en el referido contrato se obligó a hacer entrega del inmueble, pero aclaró también, que el promitente comprador se obligó al pago del precio del bien inmueble, lo cual no ha hecho.

2.4.1. Que el pago de los \$130.000.000 estipulados en la cláusula Tercera, del referido contrato, y que debía ser cancelados el 12 de marzo de 2019, no ha sido realizado, y tampoco se ha hecho entrega, como parte de pago, del inmueble que se encuentra ubicado en el país de Venezuela, el que, por cierto, no es posible ser adquirido por extranjeros en el vecino país.

2.4.2. Que se ha negado a hacer la respectiva tradición del 25% de sus derechos por no pagarse el precio; que si bien es cierto sus hijas transfirieron el 75% del referido bien mediante Escritura Pública, no lo es menos que las mismas fueron engañadas y presionadas por el demandante, con tal propósito.

2.4.3. Propone como excepciones de mérito, la excepción de contrato no cumplido, inexigibilidad de la obligación respecto de la cláusula penal y/o la obligación principal.

### **III. CONSIDERACIONES**

3. No existe duda respecto a la legitimación en la causa de las partes, por cuanto quien demanda es el promitente comprador y la demandada es la promitente vendedora, haciendo la precisión, que se trata del 25% de los derechos sobre el inmueble antes mencionado.

#### **3.1. Interpretación de la demanda.**

Previo a indicar el marco normativo, necesario es interpretar la demanda, de cara a que, en el acápite de pretensiones de la misma, no es muy clara respecto a lo que se pretende con la misma, es por eso que el despacho hace la respectiva interpretación, especialmente en el hecho No. 11, donde dice expresamente: *“Según lo establecido en el artículo 1546 del Código Civil, el contrato objeto de la presente demanda envuelve por ley la CONDICIÓN RESOLUTORIA, por ser un contrato bilateral y por el incumplimiento de lo pactado en él por parte de la demandada; en consecuencia, mi mandante está en su derecho de pedirle a usted, Señor Juez, la resolución del contrato con indemnización de perjuicios y, de manera subsidiaria, el cumplimiento del mismo con indemnización de perjuicios. La demandada contravino el contrato objeto de la presente demanda, desde el 29 de marzo de 2011, tiempo a partir del cual le debe la indemnización a mi mandante de acuerdo con el artículo 1615 del Código Civil el cual expresa que la demandada debe la indemnización a mi mandante desde el momento mismo de la contravención,”* Como puede observarse, en dicho hecho se encuentra el petitum de esta demanda y no propiamente en el acápite de pretensiones.

### **3.2. Problema Jurídico.**

Conforme al anterior escenario factico, el problema jurídico a resolver, consiste en determinar si se ha probado por parte del actor, que la demandada Jenny Nayibe Córdoba Ortiz incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado el 12 de marzo de 2018, y por el contrario, si la parte demandada ha logrado demostrar, el incumplimiento por parte del señor Germain Pérez Rodallega, en el entendido que esto lo deslegitimaría para iniciar esta acción, de cara a la excepción del artículo 1609 del Código Civil.

Para resolver los anteriores problemas jurídicos, resulta necesario traer a colación el siguiente marco normativo, necesario para la resolución del este asunto, lo siguiente:

*“ARTICULO 1546. <CONDICION RESOLUTORIA TACITA>. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

*Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”*

En lo que respecta al Art. 1609 del C.C. invocado por la parte demandada, el mismo dispone lo siguiente:

*“ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”*

### **3.3. Respuesta al Problema Jurídico en el Caso Concreto.**

Como se dijo al interpretar la demanda, el demandante pretende la resolución del contrato con indemnización de perjuicios y de manera subsidiaria el cumplimiento igualmente con indemnización de perjuicios, y de cara a que el contrato de promesa compra venta, como es ampliamente decantado, es un contrato de naturaleza bilateral, un contrato que a su vez es solemne, en la medida que se debe cumplir con los requisitos de que trata el Art. 1611 del Código Civil, so pena de nulidad absoluta, hay que decir que debe partirse de la base del cumplimiento por parte del demandante, a efectos de que su pretensión resolutoria y de indemnización salga avante.

Y es precisamente, el incumplimiento lo que aquí ha si probado, pero por parte del demandante, esto se probó no solamente atendiendo a la declaración del propio demandante, sino a las pruebas testimoniales que apoyan la tesis de la demandada Jenny Nayibe Córdoba Ortiz.

En la audiencia celebrada el primero de marzo del año 2022, se realizó los interrogatorios a las partes, es decir al señor Germain Pérez Rodallega y la señora Jenny Nayibe Córdoba Ortiz, así mismo se recepcionaron los testimonios de Dahiana Osorio Córdoba, Jenny Katherine Osorio, Laura Valentina Osorio Córdoba, que en el contexto de este asunto, ellas son vendedoras e hijas de la señora Jenny Nayibe Córdoba Ortiz.

En lo que respecta al cumplimiento de la obligación, por parte del demandante Germain Pérez Rodallega, este en su declaración incurrió en una serie de imprecisiones respecto del pago del precio del bien prometido en venta. Veamos:

Dijo que había pagado la suma de 60 millones a las promitentes vendedoras, las hijas de la aquí demandada, de manera fraccionada sin embargo solo se probó que pagó a estas la suma de \$7.000.000, esto lo confirmaron Dahiana Osorio Córdoba, Jenny Katherine Osorio, Laura Valentina Osorio Córdoba al rendir testimonio, y además, se prueba con el documento firmado en Notaria 6a del Círculo de Cali, el 14 de junio de 2019.

También dijo, en su interrogatorio del demandante que recibió los siguientes pagos: la suma de \$60.000.000; \$17.000.000; \$40.000.000; y \$22.000.000 con la entrega de un vehículo.

Sumados eso valores los mismos ascienden a \$146.000.000, lo cual contrastado con la cláusula tercera del contrato de promesa difiere de lo allí pactado pues ha debido pagarse la suma de \$250.000.000, es decir, restan \$105.000.000 de los que aquí no hay prueba de su pago, y es carga del actor demostrar ello.

Pero no solamente no se pagó en efectivo la parte del precio, tal como se pactó, sino que tampoco se hizo la entrega del predio en Venezuela por

valor de \$200.000.0000. Recordemos que, en la cláusula tercera del mencionado contrato, el pago fue pactado por la suma de \$450.000.000, y como parte del precio de la cosa prometida, se daría un inmueble en Venezuela por valor de \$200.000.000.

Respecto a la entrega del inmueble en Venezuela no solo no hay un solo documento idóneo que pruebe que ello ocurrió, sino que hay confesión de que ello no fue posible de cara la normatividad de país de Venezuela para comprar de bienes inmuebles por parte de extranjeros.

El Código Civil de Venezuela, dispone el Art 1474, lo siguiente: *“ARTICULO 1474.- La venta es un contrato por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa y el comprador a pagar el precio.”*

A su turno el Artículo 1.488, dispone: *“El vendedor cumple con la obligación de hacer la tradición de los inmuebles con el otorgamiento del instrumento de propiedad.”*

Tal instrumento de propiedad aquí no obra, eso, por un lado, por otro, según manifestó la señora Jenny Nayibe Córdoba Ortiz, se requiere una visa transitoria o de transeúnte sin la cual no se podía adquirir dicho bien legalmente. Esto último era conocido por el señor Germain pues en el interrogatorio dio cuenta de que no era posible transferirle el dominio a la señora Jenny Nayibe Córdoba Ortiz debido a las leyes venezolanas ya que tendría que ser residente.

Contra lo hasta aquí dicho podría contraargumentarse que el cumplimiento ha sido probado con el documento firmado por Laura Valentina Osorio Córdoba y Córdoba en la actualidad el 14 de junio de 2019 en la Notaria 13 de Cali, en el cual declaran que el actor cumplió con todas sus obligaciones, veamos de un análisis contextual y semiótico del mismo que ello no es así.

En el numeral 3° de dicho documento se dice por las declarantes que el señor Germain Pérez m, ha cumplido con todas y cada una de las obligaciones pactadas en la cláusula tercera del contrato de promesa a excepción de la suma de 14 millones que se entregarían a la firma de la compraventa; a su turno en el numeral 5°, se declara que la señora Jenny Nayibe Córdoba Ortiz había recibido sumas en efectivo sobrepasando el 25% que a ella le correspondía, se manifestó que “requerimos al señor PEREZ RODALLEGA, que pese a que hizo entrega a la señora Jenny Nayibe Córdoba Ortiz, realice la entrega real, es decir, escribure dicho inmueble y firme para trámite correspondiente del traspaso del vehículo en mención...”

Como se puede observar allí quedó claro que restaba por cumplirse la entrega jurídica del bien en Venezuela lo cual hasta la fecha no ha ocurrido. Es decir, no es cierto que el actor no hubiere cumplido con lo pactado en la cláusula tercera, no obstante lo que se dice en dicho documento.

Asimismo, podría contraargumentarse que la prueba de que sí cumplió el demandante es que Dahiana Osorio Córdoba, Jenny Katherine Osorio y Laura Valentina Osorio Córdoba firmaron la venta de sus derechos sobre el inmueble al señor Germain Pérez, es decir, la venta del 75% de los derechos sobre el inmueble, sin embargo, de la prueba testimonial; asimismo de la confesión hecha por el demandante, está probado que no solo no se entregó todo el efectivo que, pactado como pago del precio del inmueble, sino que tampoco se hizo la entrega legal como pago del inmueble en Venezuela,

Dispone el artículo 1934 del Código Civil, sobre la cláusula sobre pago del precio en la escritura de venta, que, si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores.

Refiriéndose a la interpretación del citado precepto ha dicho la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia No. 64 de 25 de abril de 2005, expediente No. 0989, que: *el "valor real del precio es aspecto que no tiene cortapisa probatoria y puede por tanto establecerse con cualquiera de los medios legalmente admisibles, aún contra lo consignado en el instrumento público, por tratarse de un debate entre las mismas partes contratantes, ya que "...el artículo 187 ib., establece el principio de la 'persuasión racional de la prueba', sin otras restricciones que las provenientes de 'las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos'. Por manera que al juez le es permisible (...) dejar de lado lo que en el instrumento público han consignado las partes para otorgarle el mérito a medios diferentes, cualquiera sea su naturaleza, si es que estos racionalmente lo persuaden por su mayor fuerza de convicción" (CLXXXIV, pág. 46)".*

Pues bien contra el pago que se dice se hizo por el comprador en la venta que de los derechos hicieron Dahiana Osorio Córdoba, Jenny Katherine Osorio y Laura Valentina Osorio Córdoba, se opone lo que aquí ha sido probado, el que no se pagó el precio de manera total o completa ni siquiera en la promesa. Aquí es necesario aclarar que no se está discutiendo la Resolución de la Escritura Pública mediante la cual se hizo por parte de éstas la venta, sino que como la pretensión se basó en el cumplimiento de lo pactado por parte del demandante en la cláusula tercera de la promesa, es imprescindible verificar si hubo tal pago o no, al paso que se está argumentado que la venta hecha por aquellas no es prueba del pago por las razones fácticas atrás anotadas.

Ahora otro argumento para sostener que si hubo cumplimiento consiste en que como la señora Jenny Nayibe Córdoba Ortiz recibió importantes sumas

de dinero, lo cual no está en discusión, pues ésta aceptó haber recibido alrededor de \$119.000.000, dentro de dicho monto estaría cubierto su 25%.

Una simple operación aritmética y la lógica permite desmentir a la parte actora, si el 25% por cierto de los derechos de Jenny Nayibe Córdoba Ortiz, según el precio del bien inmueble prometido en venta, es la suma de \$112.500.000, los mismos no han sido pagos en su totalidad porque no se hizo la transferencia de inmueble en Venezuela cuyo precio era de \$200.000.000.

Adicionalmente, como lo manifestaron los testigos Dahiana Osorio Córdoba, Jenny Katherine Osorio y Laura Valentina Osorio Córdoba, el precio debía ser recibido en su totalidad por Jenny Nayibe Córdoba Ortiz, no solo el pago de su 25% ello en razón a que como lo dijo Jenny Katherine y Laura Valentina, más allá de que aparecieran como propietarias, el inmueble era de sus padres y por ello el dinero era recaudado por aquella, y que el dinero que se les entregaría sería de manera voluntaria por su madre, pues consideran no tener derechos sobre el inmueble.

Esto es verdad, y atendiendo las reglas de la experiencia los padres compran bienes a nombre de sus hijos a pesar de que ellos no aporten dinero alguno para su obtención, sin embargo, al aparecer como titulares del bien, evidentemente para efectos legales, debían aparecer como vendedoras, pero insístase, que quien debía recibir el 100% del dinero de la transacción era la demandada, más allá de que hubiese recibido dinero, como ella misma lo reconoció, lo cierto es que, como está probado, no hay un pago total del valor del precio prometido; con ocasión a que no se entregó el inmueble ubicado en Venezuela.

Y es que mírese la lógica absurda que subyace al argumento de que ya recibió el 25% la demandada, de los \$450.000.000, se ha probado que el demandante entregó aproximadamente la suma de \$146.000.000, incluyendo un vehículo automotor, suma con la cual obtuvo el 75% del inmueble, y con eso mismos \$146.000.000, quiere ahora el otro 25%, ello riñe contra toda justicia contractual y toda lógica.

En este orden de ideas, si más consideraciones el despacho tiene por probado la excepción de contrato no cumplido, de que trata el Art. 1609 del Código Civil, y como consecuencia de lo anterior, el despacho denegará las suplicas de la demanda relativa a la Resolución del contrato.

Ahora bien, en lo que tiene que ver con la súplica subsidiaria, esto es el cumplimiento del contrato, por la misma razón habrá de negarse, pues tanto la resolución con indemnización de perjuicios del contrato como el cumplimiento del contrato, tienen como requisito sustancial el que la parte que lo pretende, haya cumplido previamente su obligación, y aquí en el iter negocial, el que primero que debía pagar el precio, era el demandante y como se ha venido diciendo quedó demostrado que no se hizo el pago

completo de la parte en efectivo como tampoco hubo entrega de un bien inmueble en Venezuela como parte del pago.

En ese orden de ideas, el Juzgado Segundo Civil Municipal Oralidad de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### IV. RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR PROBADA** la excepción de “*CONTRATO NO CUMPLIDO*” de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** En consecuencia, **DENIÉGUESE** las súplicas de la demanda, tanto principal como subsidiaria.

**TERCERO: CANCELÉSE** las medidas cautelares decretadas y practicadas al interior del presente proceso sobre los bienes de propiedad de la demandada Jenny Nayibe Córdoba Ortiz,

**CUARTO** Condenase en costas y agencias en derecho a la parte DEMANDANTE, por concepto de agencias en derecho se fija la suma de \$2.000.000

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE  
El Juez,



DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

202100003