

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga, trece de junio de dos mil veintidós

Acorde con lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 se decide el recurso de apelación interpuesto por la *parte demandante* contra la sentencia proferida por el Juez Veintinueve Civil Municipal de Bucaramanga el 13 de diciembre de 2021, al interior del presente proceso verbal de resolución de contrato promovido por **Paola Andrea Osorio Echeverri** contra **Jherson Javier Delgado Rueda**.

De la solicitud de pruebas

De acuerdo con lo previsto en el inciso 2° del artículo 14 del decreto 806/20, la solicitud de práctica de pruebas que pide el recurrente en los archivos 08 y 09 es **extemporánea** porque se presentó con **posterioridad** al término de ejecutoria del auto que admitió el recurso de apelación, lo cual aconteció el 25 de enero del año en curso.

De la competencia

La competencia para conocer del recurso radica en este despacho judicial conforme a la regla prevista por el artículo 320 del C. G. P., al ser el superior funcional de los Juzgados municipales de este circuito y en razón a la cuantía del proceso que se encuentra dentro del rango de la menor cuantía establecido en el artículo 25, inciso tercero ibidem.

Antecedentes

Paola Andrea Osorio Echeverri afirma que el 18 de febrero de 2017 celebró una promesa de compraventa con **Jherson Javier Delgado Rueda** sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula 300 – 361504, el cual se perfeccionó mediante escritura pública el 15 de noviembre de 2017 y su registro en la Oficina de Instrumentos Públicos. Agrega que cumplió la obligación de pagar el precio en la forma convenida y asumió el pago del crédito hipotecario; en abril de 2020 decidió cesar el pago del crédito hipotecario teniendo en cuenta que se había embargado el inmueble por el acreedor hipotecario y los mayores valores causados en las cuotas mensuales por el incumplimiento del vendedor en otros créditos.

Con tales antecedentes pide la resolución del contrato de compraventa perfeccionado el *15 de noviembre de 2017*; el pago de la cláusula penal por incumplimiento del contrato; la restitución de \$20.500.000 que dio como parte de pago al demandado; la restitución de los dineros cancelados en favor del Banco Bancolombia S.A. con ocasión del crédito hipotecario suscrito por el demandado desde el mes de marzo de 2017 y hasta abril de 2020. Finalmente, petitionó ordenarle al demandado recibir materialmente el bien inmueble y condenarlo en costas.

Trámite

Por haber la demanda reunido los requisitos legales, mediante auto del 2 de junio de 2021 fue admitida¹ y se notificó al demandado de forma personal² de acuerdo con lo previsto el artículo 8 del decreto 806/20, venciendo en silencio el término del traslado.

Sentencia de Primera Instancia

Mediante sentencia proferida el **13 de diciembre de 2021** se negó la totalidad de las pretensiones al considerar no demostrados los presupuestos axiológicos de la acción – el incumplimiento del vendedor y el cumplimiento de la demandante en su condición de compradora. Refirió que conforme a la causal de incumplimiento alegada, no se acreditó que para el momento de la suscripción del contrato de compraventa el bien inmueble tuviese inscrita una demanda y tampoco, medida cautelar de embargo, interpretando que la cláusula con base en la cual se fundó el aparente incumplimiento esta encaminada a que el vendedor salga al saneamiento de la cosa vendida cuando esta resultare evicta.

Finalmente, concluyó que la demandante dejó de cumplir con la obligación de pago adquirida sin que hubiese demostrado que tuvo la disposición de cumplirla.

Del Recurso de Apelación

¹ Archivo denominado “10AutoAdmiteVerbal” del expediente digital de primera instancia.

² Archivo denominado “21MemorialNotificacion”.

La parte apelante afirma que el incumplimiento en el pago de la obligación hipotecaria se tornó excesivamente desproporcionada como consecuencia del incumplimiento del vendedor, imposibilitándole cumplirla y legitimándola para acudir a la jurisdicción en procura de restablecer el equilibrio contractual mediante la resolución del contrato, máxime cuando se demostró que se allanó a cumplir sin que hubiese sido posible.

En suma, considera que no era procedente desestimar la pretensión de resolución cuando era claro que su incumplimiento fue consecuencia del incumplimiento del vendedor a las obligaciones adquiridas, llevándola a incumplir con lo pactado. Por lo tanto, solicitó revocar la decisión y acoger las pretensiones.

Durante el traslado de la sustentación a la apelación la parte contraria guardó silencio³.

CONSIDERACIONES

I. Problema Jurídico

Con ocasión de la controversia suscitada, el problema jurídico a dilucidar se circunscribe a determinar si la demandante ha cumplido las obligaciones del contrato cuya resolución se pide.

II. Cuestión Preliminar

En primer lugar, se dirá que con apoyo en los artículos 320 y 328 del C. G. P., es procedente en el trámite del recurso de apelación la revisión y pronunciamiento solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante respecto de los reparos formulados frente a la sentencia de primera instancia, sin perjuicio de las decisiones que deban adoptarse de oficio en los casos previstos por la ley.

III. Régimen normativo

3.1. En materia de contratos, la norma general es que las estipulaciones consignadas en los mismos son las que orientan la conducta de sus intervinientes, con lo cual se pregonan el principio de la libertad de estructuración en el contenido de los contratos; imperando, en principio, la iniciativa individual en la celebración de las convenciones, hasta tal punto que si no se contravienen la Constitución Política y las leyes de orden público, constituyen una verdadera ley para las partes como lo disponen los artículos 15, 16 y 1602 del Código Civil.

Bajo las directrices del canon 1546 del Código Civil, los contratos bilaterales tienen tácitamente incluida la condición resolutoria en el evento que no se cumpla por uno de los contratantes lo pactado, pudiendo en tal situación la parte cumplida pedir o bien la resolución del contrato o el cumplimiento del mismo, y en ambos eventos la indemnización de los perjuicios respectivos, luego, es de la naturaleza de esta acción que quien la invoca no haya faltado a sus obligaciones contractuales, pues en caso contrario sus pretensiones se enervarían mediante la excepción de contrato no cumplido, en los términos del artículo 1609 del Código Civil.

Entonces, son presupuestos axiológicos de la acción resolutoria del contrato los siguientes: *i.* que se trate de un contrato bilateral legalmente celebrado como fuente de obligación; *ii.* Cumplimiento o allanamiento a cumplir las obligaciones por parte del actor; *iii.* Incumplimiento, total o parcial, de las obligaciones a cargo del demandado⁴; *iv.* En el evento de tratarse de una promesa de celebrar un contrato, que se cumplan los requisitos previstos en el artículo 89 de la ley 153/887.

3.2. El contrato de compraventa está regulado en el artículo 1849 y siguientes del código civil, constituyéndose en norma de orden público, por consiguiente, los requisitos de su estructuración son de estricto cumplimiento al terciar una regulación expresa por parte del legislador, limitando así el principio de la libertad de estructuración en el contenido de los contratos.

Para que una compraventa se repunte perfecta deben las partes haber convenido en la cosa y el precio, salvo en el caso de los bienes raíces, servidumbres y sucesión intestada, eventos en los que se requiere que se haya otorgado escritura pública como lo pontifica el canon 1857 del Código Civil.

³ Traslado que se verificó el 4 de mayo del año en curso, archivo 019 del expediente de segunda instancia.

⁴ CSJ, SC 11 de marzo de 2004, expediente 7582; reiterada en providencia SC5430-2021.

IV. Caso concreto

4.1. No existe discusión respecto que entre *Paola Andrea Osorio Echeverri* y *Jherson Javier Delgado Rueda* se suscribió un contrato de compraventa sobre el bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 300 – 361504 que fue instrumentado mediante la escritura pública # 2800 del 15 de noviembre de 2017 de la Notaría Primera del Círculo de Bucaramanga⁵ y registrado en la anotación #7 de aquél folio de matrícula. En suma, entre las partes existió un acuerdo respecto del bien que se entregaría a título de venta y el monto a pagar, suscribiéndose además la respectiva escritura pública lo que impone afirmar que la convención que es objeto de resolución cumple con el primero de sus presupuestos al tratarse de un *contrato bilateral* que además fue *legalmente celebrado*.

4.2. De acuerdo con el contenido de la **cláusula cuarta** del contrato de compraventa, el demandado adquirió como obligación la de entregar el inmueble objeto de venta “...*libre de afectación a vivienda familiar, censo, embargo, pleito pendiente, demanda civil registrada, anticresis y patrimonio de familia inembargable consignado en escritura pública, condiciones resolutorias de dominio, limitaciones del mismo y en general libre de todo gravamen...*”, y que soporta una hipoteca abierta sin límite de cuantía en favor de Bancolombia; adicionalmente, el vendedor asumió la obligación de entregar el bien objeto de venta a la compradora para el momento de la suscripción de la escritura pública de forma real y material.

Por su parte y conforme a la segunda obligación contenida en la **cláusula cuarta**, la demandante en su calidad de compradora se obligó a cancelar la obligación derivada del crédito o créditos asumidos con ocasión de la *hipoteca abierta sin límite de cuantía* constituía por *Jherson Javier Delgado Rueda* en favor de *Bancolombia S.A.* mediante escritura pública #6293 del 31 de diciembre de 2012.

4.3. De acuerdo con las pretensiones⁶, la acción recae sobre el contrato de compraventa suscrito el 15 de noviembre de 2017 y no respecto de la promesa de compraventa celebrada por las partes el 18 de febrero de 2017⁷, por lo que el estudio del cumplimiento o no de las obligaciones adquiridas se abordará a partir del clausulado de aquella, máxime cuando el acto preparatorio cumplió su objetivo extinguiéndose al consumir el *acto prometido*⁸.

El segundo presupuesto axiológico implica que la parte actora para deprecar la *resolución del contrato* junto con el pago de perjuicios **debe** demostrar el cumplimiento o el hecho de haberse allanado a cumplir las obligaciones adquiridas con la compraventa; probado está como se refirió en el numeral que antecede que la demandante se obligó a satisfacer de forma completa la obligación garantizada con la *hipoteca abierta sin límite de cuantía* constituida por el demandado *Jherson Javier Delgado Rueda* en favor de la entidad financiera Bancolombia S.A.

La parte demandante afirmó en los reparos presentados que la decisión tomada en torno a dejar de cancelar las cuotas obedeció al *grave incumplimiento del vendedor* en las obligaciones de carácter *accidental* adquiridas, por lo que no era necesario continuar con el cumplimiento del pago de la obligación⁹ al producirse un hecho que generó el incumplimiento en el pago por parte de la demandante: aumento en el valor de la cuota del crédito y no recibirse por la encargada del recaudo valores inferiores.

De acuerdo con lo afirmado en los hechos 2.9 y 2.10 de la demanda, en el año **2018** se generó un valor mayor en el monto de la cuota acostumbrada respecto del crédito hipotecario. No obstante y de conformidad con la certificación emitida por AECSA el 6 de enero de 2021¹⁰, el crédito hipotecario estaba en mora con un total de 265 días, es decir, la demandante cesó el pago de las cuotas

⁵ Se encuentra demostrado con la documental visible en el archivo No.003 páginas 78-88 del expediente de primera instancia.

⁶ Ver acápite de declaraciones, pretensión 1.1 del escrito de demanda. Archivo No.03, pág. 1 del expediente de primera instancia.

⁷ Pág. 21-25 del documento 03 del expediente de primera instancia.

⁸ Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha señalado: “(...) *la promesa de contrato, como tal, se encuentra en los momentos postreros en la gestación de los acuerdos contractuales, teniendo un peculiar cariz provisional y transitorio en cuanto es un convenio eminentemente preparatorio de otro cuyo resultado no pueden o no quieren alcanzar de inmediato las partes, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y futura de llevarlo a cabo con posterioridad, agotándose en él su función económico - jurídica, quedando claro, entonces, que como “no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato”* (G. J. CLIX pág.283) citada en sentencia STC15089-2015.

⁹ Minuto 47:20 -48:01 de la grabación de la que se encuentra el enlace en el archivo 40 del expediente de primera instancia.

¹⁰ Archivo 03, Pág. 152 expediente de primera instancia.

aproximadamente a principios del año 2020, lo que guarda relación con lo afirmado en el hecho 2.20 de la demanda en donde dijo que cesó en el pago de las cuotas hipotecarias desde abril de 2020 con la intención de buscar un arreglo directo con el acreedor hipotecario.¹¹

En consecuencia, está demostrado que la demandante incumplió, por iniciativa propia, con la obligación pactada en la **cláusula cuarta** del contrato de compraventa respecto al pago de las obligaciones garantizadas con la hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida en favor del Banco Bancolombia.

4.4. La parte demandante afirmó que su *incumplimiento* fue ocasionado por la inobservancia de las *obligaciones accesorias* adquiridas por el vendedor, refiriéndose particularmente a la cláusula cuarta del contrato de compraventa y del hecho de desconocer la existencia de otras obligaciones en virtud de las cuales y por la desatención del demandado, se produjo un aumento en el valor de la cuota que la conllevó a cesar el pago de la obligación.

De acuerdo con el antecedente jurisprudencial referido por el disidente en sus reparos y en la sustentación del recurso “... el contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el artículo 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante”¹². Lo alegado por la parte actora supone verificar el incumplimiento previo del deudor – vendedor –, pues en tal evento, se podría afirmar que la demandante no estaba en mora de cumplir con la obligación al haberse incumplido de forma **previa** por el demandado, tal y como pregonan el artículo 1609 del Código Civil.

Como se señaló en el numeral 4.2., el deudor acorde con la cláusula cuarta del contrato de compraventa tenía la obligación para el momento de suscripción de la escritura pública de garantizar que el bien inmueble no estuviera afectado con “(...) *vivienda familiar, censo, embargo, pleito pendiente, demanda civil registrada, anticresis y patrimonio de familia inembargable consignado en escritura pública condiciones resolutorias de dominio, limitaciones del mismo y en general libre de todo gravamen* (...)”. De acuerdo con el certificado de tradición aportado con la demanda¹³, se colige que el demandado no incumplió con su compromiso, pues con anterioridad a la fecha de inscripción de la escritura pública de compraventa – anotación No.007 – no se acredita que estuviera el bien en algunos de los eventos descritos, motivo suficiente para afirmar la satisfacción de sus obligaciones.

Tampoco del contenido íntegro de la cláusula cuarta de la escritura pública # 2800 del 15 de noviembre de 2017 de la Notaría Primera del Circuito de Bucaramanga se puede concluir que para el año 2020, o al momento en que la demandante cesó por voluntad propia en el pago de las cuotas hipotecarias, el vendedor hoy demandado había incumplido alguna obligación con causa en el referido contrato, pues visto está que tanto se entregó el bien y las partes convinieron que la compradora asumía pagar las cuotas del crédito hipotecario, sin imponer al vendedor obligación adicional alguna al respecto.

Por lo tanto, no se puede afirmar que la demandante se podía exonerar del cumplimiento de su obligación para efectos de satisfacer el presupuesto para impetrar la acción resolutoria, pues la obligación que le antecedía y que estaba a cargo del demandado, se satisfizo y por lo tanto, no se acredita ni el segundo ni tercero de los presupuestos para la prosperidad de las pretensiones elevadas, en consecuencia, se confirmará la sentencia de primera instancia.

4.5. No hay lugar a condenar en costas a la recurrente por habersele concedido el amparo de pobreza. En mérito de lo expuesto, el *Juez Sexto Civil del Circuito de Bucaramanga*, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: *Negar* por extemporánea la solicitud de pruebas pedidas por la parte apelante.

SEGUNDO: *Confirmar* la sentencia proferida el 13 de diciembre de 2021 por el Juez Veintinueve Civil Municipal de Bucaramanga.

¹¹ Pág. 11 del documento 03 ibidem.

¹² Citada en sentencia SC3674-2021, pág.14. Subrayado fuera del texto original.

¹³ Archivo 03, Pág. 25-28 expediente primera instancia.

TERCERO: *No condenar* en costas a la recurrente.

CUARTO: Ejecutoriada la presente providencia *devuélvase* el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Edgardo Camacho Alvarez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 006
Bucaramanga - Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **538ff7a5841a9b2d5ddc519792725246ba4d6bc493735a74d87f246148bf4a79**

Documento generado en 13/06/2022 12:33:55 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>