# JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

**PROCESO** **VERBAL (RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA)**
**RADICADO** **68-001-40-03-005-2020-00256-00**
**DEMANDANTE:** **W.G. SANTANDER S.A.S. (NIT 900.083.367-8)**
**DEMANDADO:** **CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA (C.C. N° 91.295.055)**

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**
Bucaramanga, **diecisiete de septiembre de dos mil veintiuno**.

Procede el Despacho a resolver lo que en derecho corresponde dentro de esta demanda **VERBAL (RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA),** radicada bajo el Nº **68-001-40-03-005-2020-00256-00,** promovida por **W.G. SANTANDER S.A.S. (NIT 900.083.367-8),** en contra de **CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA (C.C. N° 91.295.055).**

## 1. DE LOS MOTIVOS PARA DICTAR SENTENCIA ESCRITA.

Revisado el trámite surtido dentro del presente tramite se tiene que:

1. Se está frente a una demanda en forma, la cual cumple con los requisitos establecidos en los Arts. 82, 83, 84, 375 y ss del CGP;
2. En la presente Litis, las partes son personas habilitadas para actuar y comparecer al proceso;
3. Este despacho es competente para conocer del presente trámite por la cuantía, la vecindad de las partes y el lugar de cumplimiento de la obligación;
4. Existe legitimación en la causa por activa, así como por pasiva;
5. Se satisface el derecho de postulación consagrado en el Art. 73 del CGP;
6. Conforme a lo establecido en el artículo 132 del CGP (***control de legalidad),*** en el presente asunto no se advierten vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso.

En lo que respecta al material probatorio ofertado por las partes, se tienen que aquel es suficiente para dirimir la cuestión en términos de las excepciones planteadas, razón por la cual se hace innecesario surtir el interrogatorio a las partes o el recaudo de testimonio alguno, como así se indicó en auto de **21 de julio de 2021**.

Puestas así las cosas, por economía procesal y atendiendo lo preceptuado en el inciso 3º, numeral 2º del Art. 278 del CGP, se reitera la viabilidad el ***dictar sentencia anticipada de manera escrita***, lo cual está en consonancia con las estrategias llamadas a aplicar para evitar el contagio y propagación de la COVID-19 en el territorio nacional.

## 2. SÍNTESIS DEL LITIGIO

### 2.1 LA DEMANDA.

**W.G. SANTANDER S.A.S. (NIT 900.083.367-8),** promovió demanda verbal de **RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA,** en contra de **CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA (C.C. N° 91.295.055),** con ocasión del negocio jurídico celebrado respecto del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 314-42981 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Las pretensiones de la demanda se contraen a:

# JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

**PROCESO** **VERBAL (RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA)**
**RADICADO** **68-001-40-03-005-2020-00256-00**
**DEMANDANTE:** **W.G. SANTANDER S.A.S. (NIT 900.083.367-8)**
**DEMANDADO:** **CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA (C.C. N° 91.295.055)**

"(…)

**Principales**

**PRIMERA**: **DECLARAR** resuelto el contrato de compraventa celebrado entre el señor WINSTONG GALVIS CASTILLO como representante legal de la sociedad W.G. SANTANDER S.A.S. como vendedor, y el señor CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA como comprador, porque este último no realizó el pago total del dinero prometido por el inmueble conocido como parcela número 13 de la parcelación Vista del Chicamocha, ubicada en el sector Altamira vereda Mesa de Jéridas, localizado del Municipio de Piedecuesta (Santander), identificado con la cédula catastral No.00-00-0001-1757-000 y matrícula inmobiliaria No. 314-42981 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, cuyos linderos son: POR EL OCCIDENTE, en 58.0 Metros lindando con carreteable de la misma parcelación. POR EL ORIENTE, en 75.0 metros lindando con zona común de la misma parcelación. POR EL SUR, en 32.00 metros lindando con zona común de la misma parcelación. POR EL NORTE, en 55.00 metros lindando con el lote No. 14 de la misma parcelación.

**SEGUNDA**: **ORDENAR** al señor CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA que restituya al señor WINSTONG GALVIS CASTILLO, el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 314-42981 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.

**TERCERA**: **CONDENAR** al demandado CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA a pagar al señor WINSTONG GALVIS CASTILLO, a título de lucro cesante los perjuicios representados en los frutos civiles (arriendos que el demandante ha dejado de percibir desde que entregó el inmueble al demandado) por la suma de CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE. ($57.849.297), además del pago de los frutos civiles (cánones de arriendo) que se sigan causando hasta la entrega del inmueble al demandante, los cuales serán liquidados en el momento oportuno.

**CUARTA: CONDENAR** al demandado CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA a título de cláusula penal por el incumplimiento del contrato de compraventa; a pagar al señor WINSTONG GALVIS CASTILLO, la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. ($50.000.000).

**QUINTA: CONDENAR** al demandado CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA al pago de las costas y agencias en derecho del presente proceso.

**Pretensión Subsidiaria**

**PRIMERA: ADVERTIR** al demandado que, si desea hacer subsistir el contrato de compraventa, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la notificación del auto admisorio de la demanda, debe pagar el valor total del precio debido y sus intereses moratorios desde que se hicieron exigibles; de lo contrario quedará resuelto el contrato de compraventa.

**SEGUNDA**: **CONDENAR** al demandado CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA al pago de las costas y agencias en derecho del presente proceso

(…)"

La parte demandante sustenta lo pretendido en los siguientes hechos:

# JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

**PROCESO** **VERBAL (RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA)**
**RADICADO** **68-001-40-03-005-2020-00256-00**
**DEMANDANTE:** **W.G. SANTANDER S.A.S. (NIT 900.083.367-8)**
**DEMANDADO:** **CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA (C.C. N° 91.295.055)**

"(…)

**PRIMERO**: Mediante contrato de compraventa de fecha cuatro (04) de octubre del año dos mil diecisiete (2017), mi poderdante el señor WINSTONG GALVIS CASTILLO en representación de la sociedad W.G. SANTANDER S.A.S., prometió vender al señor CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA, un bien inmueble, conocido como parcela número 13 de la parcelación Vista del Chicamocha, ubicada en el sector Altamira vereda Mesa de Jéridas, localizado del Municipio de Piedecuesta (Santander), identificado con la cédula catastral No.00-00-0001-1757-000 y matrícula inmobiliaria No. 314-42981 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, cuyos linderos son: POR EL OCCIDENTE, en 58.0 Metros lindando con carreteable de la misma parcelación. POR EL ORIENTE, en 75.0 metros lindando con zona común de la misma parcelación. POR EL SUR, en 32.00 metros lindando con zona común de la misma parcelación. POR EL NORTE, en 55.00 metros lindando con el lote No. 14 de la misma parcelación.

**SEGUNDO**: El señor CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA se obligó a pagar a mi cliente por el inmueble la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE. ($300.000.000) de la siguiente forma:

1- CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. ($40.000.000), a la firma del contrato de compraventa, es decir, el día cuatro (04) de octubre del año dos mil diecisiete (2017); pago que realizó el demandado.

2- SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. ($60.000.000), el día quince (15) de marzo del año dos mil dieciocho (2018); pago que no realizó el demandado.

3- DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE. ($200.000.000), el día quince (15) de septiembre del año dos mil dieciocho (2018); pago que no realizó el demandado. En esta fecha se suscribiría la respectiva escritura en la notaría Décima de Bucaramanga a las once de la mañana (11:00 a.m.).

**TERCERO**: Partiendo de lo contemplado en el artículo 1602 del Código Civil Colombiano, en la cláusula décima del contrato de compraventa se estipuló de forma inequívoca que: "*… El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir en sus obligaciones podrá demandar, en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien sea el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo; en ambos casos conjuntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante que ha cumplido o que se allano a cumplir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, todo lo anterior, de acuerdo a los artículos 870 del código de comercio y 1546 y 1600 del Código civil…*". Subrayado fuera de texto.

**CUARTO**: En virtud de la cláusula sexta del contrato de compraventa, mi cliente el día nueve (09) de octubre del año dos mil diecisiete (2017) realizó la entrega material del inmueble a demandado como garantía del cumplimiento de su obligación. Desde entonces el inmueble está en posesión del señor CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA.

**QUINTO**: A la fecha de presentación de esta demanda el demandado CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA no ha pagado a mi cliente la suma restante prometida por el inmueble en el monto de DOSCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. ($260.000.000), por lo tanto, en virtud de las condiciones del contrato, especialmente la condición resolutoria que va envuelta en el mismo, mi poderdante tiene derecho a solicitar que se declare resuelto el contrato de compraventa y la indemnización de perjuicios.

**SEXTO**: Para la fecha en que el demandado recibió la posesión del inmueble, el mismo estaba produciendo a mi cliente frutos civiles representados en un canon mensual de UN MILLÓN SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE. ($1.693.639), ya que lo tenía arrendado al señor LUIS JESUS TRIANA MARTINEZ, cuyo contrato de arriendo tuvo vigencia desde el día diecisiete (17) de junio del año dos mil quince (2015) hasta el dieciséis (16) de julio del año dos mil diecisiete (2017). El canon mensual del mismo inició en UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($1.500.000) para el primer año de ejecución; de haber seguido la continuación del contrato los aumentos de ley serían así:



lah

**PROCESO** **VERBAL (RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA)**
**RADICADO** **68-001-40-03-005-2020-00256-00**
**DEMANDANTE:** **W.G. SANTANDER S.A.S. (NIT 900.083.367-8)**
**DEMANDADO:** **CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA (C.C. N° 91.295.055)**

**SÉPTIMO**: En la décima cláusula del contrato se estipuló como cláusula penal la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($50.000.000), suma que debía pagar el contratante incumplido al cumplido, es decir, el demandado señor CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA, debe pagar a mi cliente esta suma de dinero por el hecho de haber incumplido el contrato de compraventa, además de la indemnización de perjuicios.

**OCTAVO**: Desde que el demandado detenta la posesión del inmueble, mi cliente ha dejado de percibir frutos civiles por concepto de arriendo por una cuantía de CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE. ($57.849.297), suma liquidada así:

| VALOR TOTAL CÁNONES DEJADOS DE RECIBIR | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Desde | Hasta | canon mensual | # cánones | valor cánones |
| 9/10/2017 | 8/10/2018 | $ 1.693.639 | 12 | $ 20.323.668 |
| 9/10/2018 | 8/10/2019 | $ 1.762.909 | 12 | $ 21.154.908 |
| 9/10/2019 | 8/07/2020 | $ 1.818.969 | 9 | $ 16.370.721 |
| **CÁNONES ADEUDADOS hasta el 08/07/2020** | | | | **$ 57.849.297** |

**NOVENO**: Mi representado ha requerido en varias oportunidades al demandado para cumplir con los pagos prometidos, sin que éste hubiera efectuado los mismos.

**DÉCIMO:** Mi poderdante se encuentra en derecho para solicitar la resolución del contrato de compraventa, con su correspondiente indemnización de perjuicios y la restitución de la tenencia del inmueble, al igual que el pago de la cláusula penal.

**DÉCIMO PRIMERO:** El demandante me ha conferido poder especial para iniciar, tramitar y llevar hasta su terminación el presente proceso.

(…)"

**2.2 LA ADMISIÓN DE LA DEMANDA.**
Estudiado el escrito petitorio, en providencia de **4 de agosto de 2020** se admitió la demanda.

**2.3 NOTIFICACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA**
El demandado quien fuese notificado a voces de los dispuesto en el Decreto 806 de 2020, dentro del termino establecido para que ejerciese su derecho de defensa y contradicción guardó silencio.

**2.4 DE LA DEFENSA**
Ante la falta de contestación de la demanda y en aplicación del artículo 97 del CGP, se habrán de presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en el escrito petitorio.

**2.5 DECRETO Y PRACTICA DE PRUEBAS.**

En auto de **21 de julio de 2020**, se decretó la práctica de pruebas y se dispuso el dictarse sentencia escrita teniendo en cuenta que es suficiente el material probatorio obrante al expediente para dirimir la cuestión en términos de no haberse propuesto exceptivos de fondo.

**PROCESO** **VERBAL (RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA)**
**RADICADO** **68-001-40-03-005-2020-00256-00**
**DEMANDANTE:** **W.G. SANTANDER S.A.S. (NIT 900.083.367-8)**
**DEMANDADO:** **CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA (C.C. N° 91.295.055)**

## 3. DEL CASO Y SU SOLUCIÓN

A fin de desarrollar lo pertinente, es preciso recordar que el Código Civil Colombiano consagra en su artículo 1494 la fuente de las obligaciones así:

> ***"ARTÍCULO 1494. FUENTE DE LAS OBLIGACIONES****. Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia."*

Así pues, de conformidad con la norma en cita, las obligaciones pueden surgir del concurso de voluntades de dos o más personas, como en el caso del contrato suscrito el 4 de octubre de 2017, respecto de la parcela N° 13, distinguido con la cedula catastral N° 00-00-0001-1757-000 y matrícula inmobiliaria N° 314-42981 y ubicada en la Parcelación Vista del Chicamocha, sector de Altamira, Vereda Mesa de Jeridas del Municipio de Piedecuesta. Contrato aquel que conforme al artículo 1602 del Código Civil es ley para las partes.

Ahora bien, aun cuando la parte actora mencionó en el escrito de subsanación que el tipo de negocio jurídico celebrado corresponde a un contrato de compraventa, claramente de la simple lectura de aquel documento se extrae la existencia es de una promesa de compraventa, al establecer las condiciones en que se habrá de desarrollar la compraventa del inmueble descrito anteriormente siendo ello de carácter preparatorio.

Anotado lo anterior, ciertamente la promesa de compraventa allegada contiene una serie de obligaciones bilaterales que fueron asumidas sin reproche alguno por las partes, por lo que su incumplimiento genera consecuencias jurídicas y económicas para la parte incumplida, en términos de lo consagrado en el artículo 1546 del Código Civil (Condición Resolutoria Tacita). Así pues, al encontrarse aquí reunidos los requisitos que impone la legislación colombiana para este tipo de contratos (esto es el que conste por escrito, que las partes cuenten con capacidad jurídica para firmar, el haberse establecido una fecha para cumplir con lo prometido y la identificación e individualización del bien prometido así como lo establecido en el artículo 1502 del Código Civil) aunado al cumplimiento de lo señalado en el artículo 1611 del Código Civil[1]; está llamado este estrado judicial a valorar el cumplimiento o no de las obligaciones contractuales asumidas por las partes y los efectos de aquello.

Conforme a lo anterior, resulta determinante las presunciones derivadas del silencio de la parte demandada frente a la demanda que aquí convoca. Dicho ello, se ha de tener como cierto que **CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA (C.C. N° 91.295.055),** incumplió con el pago de: a) la suma de $60.000.000 M/Cte., que debía realizarse el día 15 de marzo de 2018; y b) el saldo de $200.000.000, a la firma de la escritura correspondiente que debía efectuarse el 15 de septiembre de 2018 a las 11:00 a.m. en la Notaria Decima del Círculo de Bucaramanga. Así las cosas, no obra prueba alguna al expediente que desacredite los hechos indicados por la parte demandante en el texto de la demanda en

[1] Cuales son la concurrencia de las siguientes circunstancias: 1a.) Que la promesa conste por escrito; 2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil; 3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. 4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

donde se ilustra que el demandado se sustrajo a cumplir con las obligaciones a su cargo, por lo que habrá de declarar su incumplimiento.

Entre tanto, se destaca que no obra al plenario elemento probatorio alguno que lleve a pensar a este despacho que el demandante no cumplió con las obligaciones adquiridas por él, cuando menos hasta el 15 de marzo de 2018 dia en el que **CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA** debía realizar un segundo pago de $60.000.000 M/Cte. De tal modo, se encuentra procedente la acción iniciada, más aún si se tiene en cuenta que del clausulado de la promesa se deduce con suma sencillez las cargas y deberes a cargo de cada una de las partes.

Luego entonces y sin mayores elucubraciones, habiendo sido la parte demandante un contratante cumplido, le asiste total derecho de pedir la resolución de la promesa de compraventa celebrada entre él y **CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA,** suscrita el 4 de octubre de 2017, respecto de la parcela N° 13, distinguido con la cedula catastral N° 00-00-0001-1757-000 y matrícula inmobiliaria N° 314-42981 y ubicada en la Parcelación Vista del Chicamocha, sector de Altamira, Vereda Mesa de Jeridas del Municipio de Piedecuesta. Junto con lo anterior y como quiera que el demandante realizó la entrega material del bien en cuestión al aquí demandado el 9 de octubre de 2017, se habrá de disponer que dentro de los diez (10) siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, la parte demandada restituya voluntariamente a la parte demandante la tenencia del referido bien inmueble. Entre tanto, se habrá de ordenarle a la parte demandante que dentro de los diez (10) siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, le restituya al demandado la suma de $40.000.000 M/Cte., correspondiente al primer y único pago efectuado por este el 4 de octubre de 2017, debidamente indexada desde aquella fecha y hasta el momento en que se profiere la presente decisión.

A fin de determinar exactamente la suma de dinero que ha de devolver la parte demandante a la aquí demandada, conforme a la variación del IPC certificada por el DANE, se ha de aplicar la siguiente fórmula matemática:

$$Va = \frac{If \ X \ Vi}{Ii}$$

*Va = Valor actual es el valor actual de la cifra a liquidar.*

*Vi = Valor inicial valor inicial ($25.000.000)*

*If = Índice final es el índice de precios al consumidor (IPC certificado por el DANE) al momento de liquidación final.*

*Ii = Índice inicial es el IPC certificado por el DANE del 4 de octubre de 2017.*

*Lo que es igual a:*

$$Va = \frac{109.62 \ X \ \$40.000.000}{96.37} = \$45.499.636$$ *suma indexada*

En ese orden de ideas, se ordenará a la parte demandada devolver a la parte demandante la suma de $45.499.636 dentro de los diez (10) siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia.

Entre tanto, habiéndose contemplado en el contrato de marras clausula penal en la suma de $50.000.000, conforme a lo dispuesto en el artículo 1592 del Código Civil, se habrá de acceder a tal pretensión. En este sentido, se condenará al demandado al pago de la suma de $50.000.000, cuyo valor será descontado del dinero a restituir por el aquí demandante ($45.499.636), razón por la cual luego de realizadas las operaciones aritméticas, ha de corresponder a $4.500.364 M/Cte., dinero que deberá ser pagado por la parte demandada a favor de la parte demandante dentro de los diez (10) siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia.

Ahora bien, siendo que la cláusula penal representa una liquidación contractual anticipada de los perjuicios causados por el incumplimiento de la obligación principal, no le es dado a la parte demandante el pedir la indemnización por perjuicios causados si ellos no se hubieren pactado expresamente, según se señala en el artículo 1600 del Código Civil. De tal modo, no habiéndose pactado expresamente la indemnización por perjuicios causados dentro del contrato aquí base de litis. No así ocurre con los frutos civiles que ha dejado de percibir desde el 4 de octubre de 2017 la parte demandante, fecha en la cual entregó la posesión del inmueble objeto de contrato. Luego entonces, estrado judicial le habrá de ordenar a la parte demandada que dentro de los diez (10) siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, le pague a la sociedad demandante la suma de **$57.849.297**, correspondientes a los cánones de arrendamiento dejados de percibir desde el 4 de octubre de 2017 hasta la presentación de la demanda, junto con los demás cánones que se hayan causado con posterioridad hasta el momento en que sea restituido el inmueble en cuestión a razón de $1.500.000 cada mes.

Por lo demás, en gracia de justicia se le habrá de ordenar a la sociedad demandante que dentro de los diez (10) siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia le reembolse al demandado el valor de las mejoras útiles y voluntarias que él hubiese efectuado en el inmueble en cuestión, siendo previamente necesaria su tasación vía incidente.

Finalmente se ha de **CONDENAR** en las costas del proceso a la parte demandada a favor de la parte demandante, fiándose como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, la suma de $ **3.500.000 M/Cte.,** de conformidad con el Art. 365 CGP, cifra que habrá de ser incluida en la liquidación de costas a practicar por la Secretaría de este estrado judicial.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Quinto Civil Municipal de Bucaramanga**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

1. **DECLARAR** el incumplimiento del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** celebrado el 4 de octubre de 2017 objeto de litis por parte del señor **CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA (C.C. N° 91.295.055),** en su calidad de prominente comprador, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

2. **DECLARAR** la resolución del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** objeto de litis celebrado entre **W.G. SANTANDER S.A.S. (NIT 900.083.367-8)** en calidad de prominente vendedor de la parcela N° 13, distinguido con la cedula catastral N° 00-00-0001-1757-000 y matrícula inmobiliaria N° 314-42981 y ubicada en la Parcelación Vista del Chicamocha, sector de Altamira, Vereda Mesa de

Jeridas del Municipio de Piedecuesta; y el señor **CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA (C.C. N° 91.295.055),** en calidad de prominente comprador, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

3. **CONDENAR** a la parte demandada **CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA (C.C. N° 91.295.055),** a pagar la suma de $50.000.000 M/cte., dentro de los diez (10) siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, a título de clausula penal, conforme a lo expuesto en la parte motiva y con sujeción a las siguientes disposiciones.

4. **ORDENAR** a la parte demandante que dentro de los diez (10) siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, le restituya al demandado la suma de $45.499.636, correspondiente al primer y único pago efectuado por este el 4 de octubre de 2017 ya indexado, conforme a lo expuesto en la parte motiva y con sujeción a las siguientes disposiciones.

**5. DESCONTAR** la suma señalada en el anterior numeral de lo condenado a pagar al demandado en el anterior numeral 3°.

6. **CONCEDER** a la parte demandada el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia, para que proceda a entregarle a la parte demandante la suma de $4.500.364 M/Cte., correspondientes al saldo adeudado por concepto de la cláusula penal, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

7. **ORDENAR** a la parte demandada que dentro de los diez (10) siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, le pague a la sociedad demandante la suma de **$57.849.297**, correspondientes a los cánones de arrendamiento dejados de percibir desde el 4 de octubre de 2017 hasta la presentación de la demanda, junto con los demás cánones que se hayan causado con posterioridad hasta el momento en que sea restituido el inmueble en cuestión, a razón de $1.500.000 cada mes.

8. **ORDENAR** a la sociedad demandante que dentro de los diez (10) siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia le reembolse al demandado el valor de las mejoras útiles y voluntarias que él hubiese efectuado en el inmueble en cuestión, previa tasación a través de incidente.

9. **ORDENAR** a la parte demandada **CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA (C.C. N° 91.295.055),** que en un término de diez (10) días contados a partir del día siguiente a la ejecutora de esta providencia, restituya voluntariamente a la parte demandante la tenencia de la parcela N° 13, distinguida con la cedula catastral N° 00-00-0001-1757-000 y matrícula inmobiliaria N° 314-42981 y ubicada en la Parcelación Vista del Chicamocha, sector de Altamira, Vereda Mesa de Jeridas del Municipio de Piedecuesta. Vencido el término otorgado sin que la parte demandada restituya el inmueble en mención, habrá de ordenarse lo correspondiente para la realización de la diligencia de restitución del inmueble, previa manifestación de la parte actora sobre la no entrega del bien.

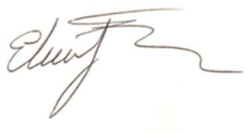
## JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

**PROCESO** **VERBAL (RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA)**
**RADICADO** **68-001-40-03-005-2020-00256-00**
**DEMANDANTE:** **W.G. SANTANDER S.A.S. (NIT 900.083.367-8)**
**DEMANDADO:** **CARLOS ALBERTO CASTELLANOS SANABRIA (C.C. N° 91.295.055)**

10. **CONDENAR** en las costas del proceso a la parte demandada a favor de la parte demandante, TÁSENSE por secretaría.

11. **FIJAR** como agencias en derecho a favor de la parte DEMANDANTE y a cargo de la parte DEMANDADA la suma de $ **3.500.00** M/Cte., cifra que deberá ser incluida en la liquidación de costas a practicar por la Secretaría de este estrado judicial.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**ELÍAS BOHÓRQUEZ ORDUZ**
**Juez**

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

Se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado No **165.** Fijado a las 8: a.m. del día **20 de septiembre de 2021** en el estado electrónico disponible en la web de la Rama Judicial en el respectivo enlace de este estrado judicial.

**LUIS ALFONSO TOLOZA SÁNCHEZ**
SECRETARIO



lah