PROCESO: RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICADO: 2021-00029-00
DEMANDANTE: JAIRO BLANCO LINARES
DEMANDADO: PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SANTANDER S.A.S – PROCOSAN

Bucaramanga, veinticinco (25) de marzo de dos mil veintidós (2022)

I. ASUNTO

Procede el Despacho a emitir decisión de fondo de forma **ANTICIPADA**, dentro de la demanda VERBAL SUMARIA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO propuesto por **JAIRO BLANCO LINARES** a través de apoderado judicial, contra **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SANTANDER S.A.S - PROCOSAN,** con fundamento a lo dispuesto en el artículo 278 del C.G.P.

II. ANTECEDENTES

El señor **JAIRO BLANCO LINARES** a través de apoderado judicial, interpone demanda verbal sumaria de resolución de contrato en contra de la sociedad **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SANTANDER S.A.S – PROCOSAN,** a fin de resolver el contrato de promesa de compraventa suscrito el día 5 de septiembre de 2016, en el cual el demandante actúa en calidad de comprador.

El contrato suscrito denominado “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN FUTURO PROYECTO CIUDADELA LOS ROSALES – LR199”, tiene como objeto la venta por parte de PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SANTANDER S.A.S – PROCOSAN de un bien inmueble futuro que se identifica en el lote provisional, como lote número 2 de la manzana N, correspondiente a una cuota parte equivalente a 70 m^2 el cual se desprende del 100% de la futura urbanización que se denomina “CIUDADELA LOS ROSALES”, ubicado en la vereda del municipio de Girón, del predio de mayor extensión denominado “LA MINA”, identificado con M.I. No 300-334881 y número catastral 000000010104000.

Que una vez se declare resuelto el acuerdo de voluntades ya mencionado, se condene a la sociedad demandada al pago de treinta y un millones ochocientos mil pesos moneda corriente ($31.800.000.), como pago realizado por el demandante – promitente comprador al vendedor – de la siguiente manera:

1. La suma de veintisiete millones de pesos moneda corriente ($27.000.000.) indexados desde el día el día 05 de septiembre de 2016, fecha de la negociación hasta la fecha de su devolución.
2. La suma de cuatro millones ochocientos mil pesos moneda corriente ($4.800.000), correspondiente al 15% estipulado en la CLAUSULA OCTAVA (clausula penal), liquidados sobre el valor total del contrato de compraventa.

Lo anterior con fundamento en que, de conformidad con lo establecido en la cláusula tercera se produjo el pago de la siguiente manera:

a) A la firma del documento denominado promesa de compraventa la suma de un millón de pesos ($1.000.000.).
b) La suma de seis millones de pesos ($6.000.000) que cancelo igualmente el demandante a la firma del documento, representados en un cheque del banco de Bogotá No 5667921.
c) La suma de diecisiete millones quinientos mil pesos ($17.500.000) en 35 cuotas de quinientos mil pesos ($500.000.) mensuales, que comenzó a pagar desde el día 06 de octubre de 2016 y así sucesivamente hasta el día 06 de agosto de 2019.
d) El saldo de siete millones quinientos mil pesos ($7.500.000) sería cancelado por el comprador en una última cuota, el día 06 de septiembre de 2019.
   De esta última suma el demandante canceló solamente dos millones quinientos mil pesos (2.500.000), quedando un saldo por pagar de cinco millones de pesos ($5.000.000).

La firma de la Escritura Pública estaba pactada para el día 06 de septiembre de 2019, la cual no se pudo llevar a cabo, porque según la respuesta dada al derecho de petición por la Secretaría de Planeación de Girón adiada el 08 de octubre de 2019, se consigna lo consiguiente: *"...Los documentos que hacen parte del plan parcial "ciudadela los rosales" DEL PREDIO IDENTIFICADO CON No 00-00-0001-0140-000 que se encuentra en trámite ante esta dependencia, fue devuelto al consultor para que se realicen ajustes y correcciones… Debido a que, en la actualidad, aun no se ha aprobado el plan parcial, no es posible que los promotores del proyecto realicen obras o construcciones".*

En igual sentido, el 08 de octubre de 2019 la Curaduría Urbana N° 2 de Girón contesta el derecho de petición indicando: *"Me permito manifestarle que una vez revisada nuestra base de datos se observa que respecto de los predios denominados LAS MINAS Y EL LOTE B, ubicado en la vereda el carrizal" se presentó una solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA, radicada bajo el número 683072190201 del 14 de Marzo de 2019 la cual fue radicada en NO LEGAL y debida forma, emitiéndose acta de observaciones y correcciones expedida el 02 de Abril de 2.019; sin que hasta la fecha los interesados se hayan presentado a notificarse de la misma".*

Como resultado de lo anterior, el promitente vendedor no dio cumplimiento al objeto del contrato denominado *"*PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN FUTURO PROYECTO CIUDADELA LOS ROSALES – LR199", en la fecha estipulada, esto es el 06 de septiembre de 2019.

Posterior a ello, en la conciliación realizada el 26 de noviembre de 2019 ante el Centro de Conciliación en Equidad del Municipio de Bucaramanga, el señor Gerardo Sánchez Gómez representante legal de PROCOSAN SAS manifiesta que se compromete a llevar a Escritura Pública el bien prometido en venta según la promesa LR199 de fecha 5 de septiembre de 2016, a Escritura Pública el día 28 de agosto de 2020 a las 2:00 p.m., en la Notaría Única del Municipio de Girón.

Fecha pactada para la suscripción de las Escrituras que, tampoco fue cumplida por el hoy demandado.

III. TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el 20/01/2021 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga en la misma fecha.

Mediante auto del 09/02/2021 la demanda fue inadmitida a fin de que el apoderado demandante realizara algunas aclaraciones y posterior a ello, el 16 de febrero de la misma anualidad este Despacho procedió a admitir la demanda en contra de **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SANTANDER S.A.S – PROCOSAN** y ordenó correr traslado a la parte demandada.

El 01/03/2021 el demandado fue notificado en debida forma, pero dentro del término de traslado concedido no realizó ningún pronunciamiento.

Fundamentándose en la necesidad de dar aplicación al principio de economía procesal, procede el Despacho a proferir sentencia anticipada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso.

IV. CONSIDERACIONES

No se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y se encuentran satisfechos los presupuestos procesales. En consecuencia, se procede a resolver sobre el mérito del asunto.

El artículo 278 del Código General del Proceso dispone que, en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, cuando no hubiera pruebas por practicar.

De la resolución de contrato.

En la sentencia SC-4801-2020 de la Corte Suprema de Justicia[1], señaló: "*Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la resolución de un contrato, así como la que se entabla para que se ordene su ejecución, exigen que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo.*

Por consiguiente, son tres los presupuestos de la acción resolutoria: a) que el contrato sea válido, b) que el contratante que proponga la acción haya cumplido o allanado a cumplir las obligaciones que asumió, y c) que el contratante demandado haya incumplido lo pactado. Entonces, como regla general y en relación con los compromisos que deben ejecutar las partes de forma simultánea, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante cuando se basa en el desacato de su contraparte, que aquel haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto con indemnización de perjuicios, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpleti contractus) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Recuérdese que, como regla de principio, en tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto fundado en la infracción del extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones que adquirió, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios.

Para la eventualidad descrita a espacio, que fue la deprecada en autos, resulta aplicable el razonamiento de la Corte, a cuyo tenor:

> *"En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.*
>
> *Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relievante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que …el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que*

[1] Corte Suprema de Justicia. Sala Casación Sentencia de 7 dic. 2020, SC4801-2020. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor> (CSJ SC de 7 de mar. 2000, rad. N° 5319)…"

Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.

Al respecto la Corporación tiene dicho lo siguiente:

"El texto del artículo 1609 no puede pues apreciarse en el sentido de que el contratante que no cumple fracasa siempre en su pretensión de que se resuelva el contrato. Si así se lo entendiera, sin distinguir las varias hipótesis que puedan presentarse, entonces sería forzoso concluir que la resolución del contrato bilateral, prevista en el artículo 1546, no tiene cabida en sinnúmero de eventos en que sí la tiene: todos aquellos en que el demandado tenía que cumplir sus obligaciones antes que el demandante, o que teniéndolas que cumplir al mismo tiempo que las de éste, sólo el demandante ofreció el pago en la forma y tiempo debidos, o ninguno lo ofreció simplemente porque ni uno ni el otro concurrieron a pagarse. El ejercicio de la acción resolutoria no se limita al caso de que el demandante haya cumplido ya e intente, en virtud de la resolución, repetir lo pagado; se extiende también a las hipótesis en que el actor no haya cumplido ni se allanó a cumplir porque a él ya se le incumplió y por este motivo legítimamente no quiere continuar con el contrato.

No es siempre necesario que el contratante que demanda la resolución con indemnización de perjuicios haya cumplido o se allane a hacerlo. Puede negarse, en los casos ya explicados, a cumplir si todavía no lo ha hecho y no está dispuesto a hacerlo porque el demandado no le cumplió previa o simultáneamente. Por el contrario, el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso, en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste." (CSJ SC de 29 nov. 1978, en igual sentido SC de 4 sep. 2000 rad. Nº 5420, SC4420 de 2014, rad. Nº 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. Nº 2001-00307-01, entre otras).

Así las cosas, el contratante que primero vulneró la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria fundada en el incumplimiento único de su contendiente, mientras que este la conserva a pesar de que también dejó de acatar una prestación, siempre que su actuar se encuentre justificado en su inexigibilidad por la previa omisión de aquel.
(…)

En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió; así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; y puede demandarla en el evento de desacato recíproco y simultáneo si se funda en el desacato de todas las partes, en este evento sin solicitar perjuicios (CS SC1662 de 2019); mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual o que desplegó todos los actos para satisfacer sus débitos, con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, también en el supuesto de que estos fueran anteriores."

Del contrato de promesa de compraventa.

El artículo 1611 del Código Civil, la promesa de contratar produce obligaciones cuando cumple la totalidad de los requisitos allí enlistados.

En relación con estos requisitos, la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC2468-2018[2]: "*Las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas ad substantiam actus, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez.*

La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil, que en su inciso primero establece: «la nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por 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, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas…».

Los requisitos que deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efectos, son, según la disposición citada como infringida por el recurrente, los siguientes: 1) que conste por escrito; 2) 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 1502 del Código Civil; 3) que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y 4) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales"

V. CASO CONCRETO

A fin de resolver las pretensiones elevadas por la parte actora, quedó acreditado que los señores JAIRO BLANCO LINARES y GERARDO SÁNCHEZ GÓMEZ en calidad de representante legal de PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SANTANDER S.A.S – PROCOSAN celebraron un contrato de promesa de

[2] Corte Suprema de Justicia. Sala Casación Sentencia de 29 jun. 2018, SC2468-2018. M.P. Ariel Salazar Ramírez.

compraventa el 05 de septiembre de 2016, el primero en calidad de promitente comprador y el segundo como promitente vendedor. Contrato que fue aportado junto con la demanda, visible de manera digital dentro del expediente.

En el acuerdo de voluntades, se pacta la venta de un bien inmueble futuro que se identifica en el lote provisional, como lote número 2 de la manzana N, correspondiente a una cuota parte equivalente a 70 m^2 el cual se desprende del 100% de la futura urbanización que se denomina “CIUDADELA LOS ROSALES”, ubicado en la vereda del municipio de Girón, del predio de mayor extensión denominado “LA MINA”, identificado con M.I. No 300-334881 y número catastral 000000010104000.

Como contraprestación debería cancelarse por parte del señor JAIRO BLANCO LINARES un total de treinta y dos millones de pesos ($32.000.000) de la siguiente manera:

1) A la firma del documento (05 de septiembre de 2016) denominado promesa de compraventa la suma de un millón de pesos ($1.000.000).
2) La suma de seis millones de pesos ($6.000.000) que cancelo igualmente el demandante a la firma del documento, representados en un cheque del banco de Bogotá No 5667921.
3) La suma de diecisiete millones quinientos mil pesos ($17.500.000) en 35 cuotas de quinientos mil pesos ($500.000) mensuales, que comenzó a pagar desde el día 06 de octubre de 2016 y así sucesivamente hasta el día 06 de agosto de 2019.
4) El saldo de siete millones quinientos mil pesos ($7.500.000) sería cancelado por el comprador en una última cuota, el día 06 de septiembre de 2019.

Sin embargo, señala dentro del escrito de la demanda que, de esta última suma el demandante canceló solamente dos millones quinientos mil pesos (2.500.000), quedando un saldo por pagar de cinco millones de pesos ($5.000.000).

Los pagos de los numerales 1 y 2, se encuentran acreditados con la firma manuscrita impuesta en el contrato de promesa de compraventa denominado “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN FUTURO PROYECTO CIUDADELA LOS ROSALES – LR199”, estando la suscripción de este documento sujeto a esta condición, tal como se lee en la cláusula primera literales a y b.

La suma de diecisiete millones quinientos mil pesos ($17.500.000), que corresponde al numeral 3°, para su acreditación se aporta una tabla de pagos y fechas para el proyecto “Ciudadela Los Rosales” con cuotas de quinientos mil pesos ($500.000) comenzando el 06 de octubre de 2016 al 06 de agosto de 2019.

En relación con los dos millones quinientos mil pesos ($2.500.000) restantes, estos se encuentran registrados en el estado de cuenta de fecha 30/08/2019 expedida a favor del señor JAIRO BLANCO LINARES, en relación con la promesa de compraventa LR-199 lote 02 manzana N de la Ciudadela Los Rosales, en donde se advierte que el saldo a la fecha es de cuatro millones quinientos mil pesos ($4.500.000).

Cliente
JAIRO BLANCO LINARES
Sector 4 Bloque 1-25 Apto 503 Altos de Bellavista
3125852343

SANTANDER S.A.S.

Estado de Cuenta de Cartera	
FECHA	30/08/2019

Estimado Cliente:
No olvide revisar su estado de cuenta, cualquier inconsistencia por favor comuniquese de inmediato con el departamento de Cartera- PBX 6374457 EXT. 103-108-110
Para su mayor comodidad usted puede realizar sus pagos en las oficinas Bancolombia al convenio 64117
Enviar la consignación a los email: tesoreria@santandersas.com , procosansas@hotmail.com para que sea registrado su abono y enviado su recibo de pago.
Recuerde que contamos con wapp en el numero 317-330-0988, y que nos puedes encontrar facebook y en twitter como SANTANDER SAS.

Recuerde estar al dia en sus pagos.
Si usted realizo su pago despues de la fecha de emision del estado de cartera, haga caso omiso a esta informacion.

Proyecto:	CIUDADELA LOS ROSALES		DATOS DE LA OBLIGACION		
Promesa	Lote	Valor de la Promesa	Fecha de Inicio	Duracion (meses)	Fecha de Finalizacion
LR-199	LOTE 02 MANZANA N	$ 32.000.000	06-10-16	36	06-09-19
Compromiso Pactado		$ 25.000.000	Cuota Inicial		$ 7.000.000
Pagado en Cuotas		$ 20.500.000	Saldo a la Fecha		$ 4.500.000
Valor Cuotas Pactadas		$ 500.000	Total Pagado		$ 27.500.000
VALOR A PAGAR		$ 7.000.000	Fecha Limite de Pago		

El documento anteriormente relacionado, acredita los pagos realizados por el comprador antes de la fecha pactada para la firma de la Escritura Pública, esto es el 06 de septiembre de 2019. Lo que permite concluir la disposición y el ánimo de cumplimiento por parte del comprador.

Pues bien, verificado el contenido del contrato de promesa de compraventa “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN FUTURO PROYECTO CIUDADELA LOS ROSALES – LR199” de fecha 05 de septiembre de 2016, encuentra el despacho que se cumplen a cabalidad los requisitos señalados para la validez del mismo: 1) consta por escrito; 2) el contrato a que la promesa se refiere, esto es, de compraventa, es eficaz, en tanto concurren los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil, ya que los contratantes tenían capacidad legal para actuar, no hay vicios del consentimiento y tampoco objeto y la causa son ilícitos; 3) En relación con el momento en que debía celebrarse el contrato prometido, los contratantes estipularon, en la cláusula 4 del contrato de promesa de compraventa, que la escritura pública correspondiente sería otorgada una vez sea cancelada la cuota 36, esto es el 06 de septiembre de 2019 a las 2:00 de la tarde en la Notaría Única de Girón.

Ante el incumplimiento de la fecha pactada inicialmente, esta fue modificada en la audiencia de conciliación realizada el 26 de noviembre de 2019 en el Centro de Conciliación en Equidad del Municipio de Bucaramanga, en donde se acordó que el señor GERARDO SÁNCHEZ GÓMEZ representante legal de PROCOSAN SAS, se

comprometía a llevar a Escritura Pública el bien prometido en venta según promesa LR199 el 28 de agosto de 2020 a las 2:00 p.m. en la Notaría Única de Girón y en su lugar JAIRO BLANCO LINARES pagaría la suma de cinco millones de pesos ($5.000.000) restantes.

Este requisito que impone a los contratantes señalar con precisión la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, se encuentra cumplido a calidad, y finalmente, 4) en tratándose de la promesa de compraventa de inmuebles –naturaleza que cabe predicar del negocio jurídico que es materia del litigio–, las partes acordaron la cosa que sería transferida y el precio que se pagaría por ella.

Se concluye entonces que, el negocio jurídico del que se reclama la resolución es apto jurídicamente para generar las obligaciones que se reclaman por vía judicial.

Así las cosas, verificada como se encuentra la validez del contrato de promesa de compraventa, corresponde analizar si el contratante que propuso la acción cumplió o se allanó a cumplir las obligaciones que asumió.

Impone el artículo 280 del CGP el deber al juez de calificar siempre la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella.

En el presente caso, se advierte que la parte demandada no contestó la demanda, por lo cual el artículo 97 ibídem, indica que, la falta de contestación de la demanda hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda. Así las cosas, es del caso presumir como ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en esta demanda.

Para verificar los supuestos de este requisito es menester determinar cuáles fueron las obligaciones contraídas en la promesa compraventa por el demandante en su calidad de promitente comprador a efectos de determinar su cabal cumplimiento, lo que le habilitaría para deprecar válidamente la resolución contractual.

Se señala en la promesa que el promitente comprador, según las cláusulas 1 y 3 del contrato se obligó a comprar la cosa y a pagar su precio en las fechas pactadas, en este sentido, con el objetivo de demostrar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, el promitente comprador acredita los pagos realizados hasta la fecha pactada para la suscripción de la Escritura Pública, a través del formato de amortización expedido por Proyectos y Construcciones Santander SAS. De esta manera, queda probado que la demandante cumplió con las obligaciones a su cargo.

Conclusión se da aplicación de la consecuencia jurídica de presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

Finalmente, corresponde analizar si el contratante demandado, efectivamente incumplió lo pactado.

El promitente vendedor, según las cláusulas 4, 5, 6 y 7 del contrato se comprometió a sanear cualquier vicio de la cosa, a hacer entrega material del inmueble, a firmar y suscribir la correspondiente escritura pública que formalice el contrato de compraventa y a entregar a paz y salvo por todo concepto en especial de impuestos de valorización, tasa, contribuciones, acueducto, alcantarillado, energía etc., del lote de mayor extensión.

Es de reiterar, que la fecha para el perfeccionamiento del contrato fue modificada en la audiencia de conciliación adiada el 26 de noviembre de 2019 y que también fue incumplida por la sociedad demandada.

Planteadas, así las cosas, es claro entonces que la sociedad PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SANTANDER S.A.S – PROCOSAN, incumplió con las obligaciones a su cargo, lo que conlleva a la consecuencia lógica de declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes.

Así las cosas, a efectos de volver las cosas a su estado anterior y como consecuencia de la Resolución del contrato de compraventa “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN FUTURO PROYECTO CIUDADELA LOS ROSALES – LR199” de fecha 05 de septiembre de 2019, deberá la demandada PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SANTANDER S.A.S – PROCOSAN, restituir al señor JAIRO BLANCO LINARES, dentro del plazo de diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, las sumas de dinero que recibieron en virtud de dicho contrato, es decir, la suma de $27.000.000, la cual debidamente indexada desde la fecha en que se pagó lo pactado (julio de 2019 – fecha del último abono, según el estado de cuenta aportado), siguiendo la fórmula matemática que jurisprudencialmente se ha establecido para estos casos:

$$\mathbf{Va} = \frac{\text{Vp X Índice final}}{\text{Índice inicial}}$$

Despejada ésta, se tiene: Va = Valor histórico (Vh) multiplicado por el índice de precios al consumidor del mes correspondiente al de la actualización (índice final), dividido por el IPC del mes a partir del cual ha de comenzar la actualización (índice inicial).

Al respecto, según lo dispuesto en el artículo 167 párrafo final del Código General del Proceso, el señalado referente económico, al ser hecho notorio, no requiere prueba en el proceso.

Como el índice de precios al consumidor para febrero de 2022, conforme al último dato disponible, fue de 115.11, y para el julio de 2019, fecha de la suma a indexar, era de 102.94, entonces, asciende a treinta millones ciento noventa y dos mil cincuenta y tres pesos ($30.192.053), monto obtenido de la operación señalada.

Vencido el plazo anterior, sin que se realice el pago efectivo, se devengarán intereses moratorios legales civiles a la tasa del 6% por ciento anual, causados a partir del vencimiento del plazo y hasta cuando se haga el pago efectivo de la misma, conforme al artículo 1617 del Código Civil.

Finalmente, en lo relativo a la cláusula penal solicitada por la parte demandante, es válido recordar que, es definida por el Código Civil como aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal, es decir, que se considera como una estimación anticipada de los perjuicios que puedan llegar a sufrir las partes como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones convenidas.

Esta sanción fue pactada en el contrato en la cláusula octava, la cual contempla como pena pecuniaria el 15% sobre el valor del contrato, esto es, sobre los treinta y dos millones de pesos ($32.000.000), lo que equivale a la suma de cuatro millones ochocientos mil pesos ($4.800.000)

En el caso concreto, y como consecuencia del incumplimiento del demandado, debe ser condenado al pago de la cláusula penal, por ser esta la estimación anticipada de los perjuicios hecha por las partes.

En consecuencia, se acogerán las pretensiones de la demanda en la forma antes expuesta y se condenará en costas a la parte demandada.

Por lo expuesto, el JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DICTAR SENTENCIA ANTICIPADA, dentro del presente proceso VERBAL SUMARIO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO propuesto por **JAIRO BLANCO LINARES** contra **PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SANTANDER S.A.S - PROCOSAN,** de conformidad con lo preceptuado en el artículo 278 del CGP, según lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: ACOGER LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA promovida por JAIRO BLANCO LINARES contra PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SANTANDER S.A.S - PROCOSAN, de conformidad con lo expuesto en la parte

motiva de la presente providencia.

TERCERO: DECLARAR que la sociedad demandada PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SANTANDER S.A.S - PROCOSAN incumplió el contrato de promesa de compraventa “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN FUTURO PROYECTO CIUDADELA LOS ROSALES – LR199”, celebrado entre las partes.

CUARTO: DECLARAR la resolución del contrato de promesa de compraventa denominado “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN FUTURO PROYECTO CIUDADELA LOS ROSALES – LR199” celebrado entre las partes.

QUINTO: Como consecuencia de las anteriores declaraciones, CONDENAR a la sociedad demandada PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SANTANDER S.A.S - PROCOSAN a devolver al señor JAIRO BLANCO LINARES la suma treinta millones ciento noventa y dos mil cincuenta y tres pesos ($30.192.053) con su correspondiente corrección monetaria a la fecha, calculada de conformidad con el IPC. Suma sobre la cual se causarán intereses del 6% anual hasta su pago efectivo.

SEXTO: CONDENAR la sociedad demandada PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SANTANDER S.A.S - PROCOSAN al pago de la cláusula penal estimada en la suma de cuatro millones ochocientos mil pesos ($4.800.000)

SÉPTIMO: Condenar en costas a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante. Tásense por Secretaría.

OCTAVO: Se fijan como AGENCIAS EN DERECHO la suma de la siguiente manera: a cargo de la parte demandada la suma de $2.544.000.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ZAYRA MILENA APARICIO BENAVIDES

JUEZ

Al presente auto se notifica por estado electrónico N° 045 del 28 de marzo de 2022.