

REPÚBLICA DE COLOMBIA- RAMA JURISDICCIONAL



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA DE 2ª INSTANCIA No.**

PROCESO:	VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
DEMANDANTE:	SION TECNNOLGY SAS
DEMANDADOS:	EDISON BIOSCAR RUIZ VALENCIA
RADICACIÓN:	760014003-034/2018-00938-01

Santiago de Cali, octubre dieciocho (18) de dos mil veintidós (2022).

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia de segunda instancia dentro del presente proceso verbal citado en referencia.

II. ANTECEDENTES

El señor JHON RODRIGUEZ TORRES, actuando a través de apoderado judicial, formuló demanda declarativa de RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA contra el señor EDINSON BIOSCAR RUIZ VALENCIA, en procura de obtener se declare el incumplimiento del contrato suscrito el 03 de marzo de 2016, modificado mediante otro sí, del 4 de abril del mismo año, por medio del cual el demandado se comprometió a enajenar una casa de habitación con el número 13 intermedia tipo C1 de la urbanización la Hacienda, conjunto residencial "Manzana Nueve", ubicado en la calle 14 A No. 68 A – 60 de Santiago de Cali Valle, distinguida con folio de matrícula No. 370-704716 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, cuya cabida y linderos fueron precisados en la demanda.

Hechos y pretensiones de la demanda.

En los hechos de la demanda se manifestó que el demandado Edinson Bioscar Ruiz Valencia, prometió enajenar a título de compraventa en favor del señor John Ruiz Torres, la casa de habitación número 13 del conjunto Residencial Manzana Nueve de la urbanización la Hacienda ubicada en la calle 14 A número 68 A - 60 de la ciudad de Cali.

Los contratantes pactaron que el precio total del inmueble prometido en venta, sería la suma de \$195.000.000.00 que el promitente comprador se obligó a

pagar al vendedor, de la siguiente manera: a) La suma de \$38.950.000.00 a la firma de la promesa de compraventa, es decir, el día 03 de marzo de 2016; y b) la suma de \$156.050.000.00, el día 04 de abril de 2016, hora 9:00 a.m. ante la Notaria Sexta del Círculo de Cali, a la firma de la escritura pública de compraventa; Como fecha de entrega material del bien inmueble por la parte vendedora, se fijó el día 04 de abril de 2016.

De igual manera, pactaron como clausula penal por incumplimiento, la suma de treinta millones de pesos (\$30.000.000.00), sin lugar a requerimientos, ni constitución en mora, a lo cual renunciaron las partes, sin que su pago eximiera del cumplimiento de la obligación principal, pudiendo el contratante cumplido, pedir la resolución del contrato o su ejecución, en ambos casos, con el pago de la pena.

Mediante otro sí, del día 04 de abril de 2016 las partes modificaron la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa, acordando como nueva fecha el día 29 de abril de 2016, entre las 9:00 y 10:00 a.m., ante la Notaría Sexta del Círculo Notarial de Cali, modificación autenticada en la misma notaria.

Como anticipo, se fijó la suma de \$28.694.888.00, valor éste que sería aplicado a la obligación ejecutada por el Conjunto Residencial Manzana Nueve de la Urbanización la Hacienda de Cali, contra el propietario del inmueble señor Edinson Bioscar Ruiz Valencia, proceso que cursó ante el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Ejecución de Cali, pago realizado mediante consignación efectuada en la fecha acordada a nombre del Conjunto Residencial Manzana Nueve de la Urbanización la Hacienda, mediante el cual se canceló la obligación demandada; En la misma fecha 04 de abril de 2016, se pagó la suma de \$10.255.112.00, conforme comprobante de egreso de fecha 01 de marzo de 2016, cuya copia se adjuntó.

Afirmó el demandante que se hizo presente el día 29 de abril de 2016 ante la Notaria Sexta del Círculo Notarial de Cali, a la hora 9:00 a.m., como quedo pactado en el otro sí del 04 de abril de 2016, habiéndose cumplido además con los pagos acordados, sin embargo, que el demandado Edinson Bioscar Ruiz Valencia, no se allanó a cumplir con sus obligaciones pactadas, sin haber realizado la tradición del inmueble a favor del comprador, o en su defecto, haber devuelto el dinero pagado, ni cancelado la cláusula penal por el incumplimiento del contrato convenido.

Añadió que según acta No. 007 del 29 de abril de 2016 expedida por la Notaria Sexta de Cali, se dejó constancia que el señor Jhon Rodríguez Torres, se hizo presente el día 29 de abril del 2016 en el despacho notarial a las 9:00 horas de

la mañana, con el ánimo de dar cumplimiento a lo pactado con el promitente vendedor señor Edinson Bioscar Ruiz Valencia, para lo cual exhibió entre otros documentos, fotocopia de la promesa de compraventa del 03 de marzo del 2016, documento otro sí del 04 de abril del mismo año, fotocopia de las constancias de pago por valor total de \$38.950.000.00 pesos efectuado a favor del señor Ruiz Valencia, así como el cheque número 19834-7 con fecha 29 de abril del 2016 girado por el Banco Davivienda a favor del citado Edinson Bioscar Ruiz Valencia, por valor de \$156.050.000.00 pesos, correspondiente al excedente del precio pactado como valor del inmueble negociado en la promesa de compraventa.

Que, en dicha acta, se dejó constancia que se hizo presente el señor Edinson Bioscar Ruiz Valencia, en la hora y fecha acordada, más se negó a suscribir la escritura pública de compraventa, como también a reconocer el pago de la cláusula penal; por tanto, que el promitente vendedor no ha estado presto a cumplir las obligaciones adquiridas mediante el contrato objeto del litigio.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

Por cumplir la demanda los requisitos formales, la misma fue admitida mediante auto No. 78 de fecha 16 de enero de 2019, en el cual se ordenó la notificación de la parte demandada.

Luego, por auto de abril 11 de 2019 se aceptó la cesión de los derechos litigiosos efectuada por el señor JHON RODRIGUEZ TORRES, en favor de la sociedad SION TECHNOLOGY S.A.S., quien fungiría en adelante como demandante en el proceso.

Por acta secretarial del 25 de noviembre de 2019 se tuvo por notificado en forma personal al demandado EDINSON BIOSCAR RUIZ VALENCIA, quien en término dio contestación a la demanda y formulo excepciones de mérito que denominó contrato no cumplido, aportando pruebas de su dicho.

Luego por auto del 02 de marzo de 2020, se ordenó por secretaría dar traslado del escrito de excepciones, oportunidad aprovechada por la parte demandante para pronunciarse y aportar pruebas, procediendo en consecuencia por auto No. 1116 de octubre 29 de 2020 a fijar fecha para la audiencia inicial y decretó de pruebas en el proceso.

Posteriormente, por auto del 26 de noviembre de 2020 en desarrollo de la audiencia convocada, las partes de mutuo acuerdo solicitaron la suspensión del proceso por el término de tres (3) meses, disponiendo el levantamiento de las

medidas cautelares y comprometiéndose el demandado a cancelar la suma de \$50.000.000.00 a favor del demandante, mediante consignación efectuada a su nombre en cuenta de Bancolombia.

Consecutivamente, por auto del 13 de mayo de 2021 y ante el incumplimiento de lo acordado, se dispuso a reanudar el trámite del proceso fijando fecha para continuar con las etapas de la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, así mismo, por auto de fecha 24 de junio de 2021 decretó nuevas medidas cautelares y pruebas pedidas por la parte actora.

El 13 de julio de 2021 y previo aplazamiento, se continuó con la audiencia inicial en la cual se agotaron las etapas de conciliación fracasada, interrogatorios de parte, fijación del litigio, saneamiento y decretos de pruebas, fijando fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento.

En la fecha y hora señalada se constituyó en audiencia el juzgado en la cual se recepcionó los testimonios de quienes comparecieron y se negó la solicitud de ratificación de declaración extra juicio del señor Carlos Eduardo Rivas, quien compareció como testigo, decisión frente a la cual la parte demandada repuso y vencido el traslado el juzgado se mantuvo en la decisión, por acuerdo se prescindió de prueba trasladada y se suspendió la audiencia ante la falta de aportación de prueba de oficio, fijando fecha para su continuación.

En la fecha programada se continuó la audiencia, emitiendo fallo donde se declaró no probadas las excepciones formuladas, así como resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre los extremos procesales, se ordenó restituir al demandado la suma recibida como parte del precio y el pago de la cláusula penal, previa indexación de las anteriores sumas de dinero y condeno en costas a la pasiva; frente a la decisión las partes formularon recurso de apelación los cuales fueron concedidos en el efecto suspensivo, de igual manera, se concedió la apelación contra el auto que negó la prueba de ratificación impetrado por la parte pasiva.

Finalmente, por autos de septiembre 9 y 17 de 2021 se aceptó el desistimiento que hizo la parte demandante frente al recurso de apelación formulado contra el fallo de instancia, y se modifica el efecto en que se concedió el recurso, quedado en el devolutivo.

IV. FALLO DE PRIMERA INSTANCIA

El Juez A-quo en el fallo de instancia resolvió conceder la totalidad de las pretensiones de la demanda, argumentando en síntesis que no se acreditó por la parte demandada el incumplimiento del contrato respecto de las obligaciones a cargo de la parte demandante, pues nunca se entregó los recibos para el pago de los impuesto del bien, no existiendo los perjuicios reclamados por la supuesta entrega del bien inmueble prometido a los demandantes, toda vez que su entrega nunca se hizo, ni existe prueba de la existencia de un tercero obligado en el desarrollo del convenio contractual objeto de la acción, por el contrario, se encuentra probado el incumplimiento por parte del demandado, es decir, asegurar que para el momento de la firma de la escritura el inmueble estuviere el inmueble libre de gravámenes. No fueron objetados los valores señalados como entregados, como tampoco la cláusula penal pactada, por lo que se aceptó su existencia.

V. REPAROS CONCRETOS

Indicó el apoderado judicial de la parte demandante al momento de interponer el recurso de apelación en contra del fallo de primera instancia, que no comparte la decisión adoptada, ya que en su sentir, no está acreditado que el comprador hubiera pagado el precio del inmueble, pues solamente se canceló el anticipo; que no existe por parte del demandante prueba alguna que controvirtiera lo expuesto por el testigo Wilson Mina, en cuanto a la entrega de las facturas al señor Carlos Rivas, quien no es parte en el proceso como lo indicó el juzgado, sin embargo los testigos aducen ser un intermediario en el negocio, así mismo indica que se demostró que el demandante no pago los impuestos, ya que era una obligación del demandado pagarlos, como tampoco los pasivos, indistintamente de la existencia de embargos, no existe prueba que acredite que el comprador pago los pasivos.

VI. CONSIDERACIONES:

Problema jurídico planteado.

Ataño al Despacho establecer si los argumentos expuestos por el recurrente en sus reparos, entorno a la inexistencia de prueba del pago del precio por parte del comprador y demandante, de quien dice solamente canceló un anticipo del precio pactado; que no existe prueba que controvierta el testimonio del señor Wilson Mina, sobre la presunta entrega de facturas al señor Carlos Rivas, de quien se dice fue intermediario en el negocio objeto del litigio, finalmente, que se demostró que el demandante no pago los impuestos y los pasivos,

indistintamente de la existencia de embargos dentro de la acción litigiosa en estudio; es decir, si dichos argumentos tienen sustento jurídico suficiente que haga variar la decisión adoptada por el a-quo, o si por el contrario, le asiste razón al Juzgado de primera instancia en su decisión.

Presupuestos Procesales

Concurren los presupuestos procesales por haberse adelantado el proceso en primera instancia ante juez competente para conocer y decidir, en virtud de la naturaleza del asunto, la cuantía y el domicilio de las partes, quienes además son capaces de comparecer al debate como personas naturales, y cuyos apoderados judiciales ostentan la suficiente idoneidad postulativa para ejercer la defensa de los derechos de sus representados, teniendo en cuenta que el presente proceso fue adelantado de conformidad con los presupuestos de Ley.

Frente a la legitimación en la causa, se tiene que tanto la parte demandante, como demandada, son personas naturales, no ofreciendo reproche la legitimación.

De la acción incoada

Del contenido de la demanda y, en especial de las pretensiones, se deduce que la acción ejercitada en la demanda es la de "*RESOLUCION DE CONTRATO*" consagrada en el art. 1546 del Código Civil.

Problema jurídico por resolver:

De los hechos de la demanda y de las pruebas recaudadas en el proceso, el problema jurídico que se presenta en el presente caso es el siguiente:

¿Se presenta incumplimiento del contrato por parte del promitente vendedor, respecto de las obligaciones adquiridas en la promesa de compraventa del inmueble que nos ocupa? De igual forma, se debe determinar si por parte del demandante se presentó incumplimiento contractual que impida la prosperidad de su pretensión resolutoria.

IV. ARGUMENTO CENTRAL

PRESUPUESTOS NORMATIVOS Y JURISPRUDENCIALES

Sobre la acción de resolución de contrato bilateral

El art. 1546 del Código Civil consagra:

"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" (subraya el despacho).

Para que sea procedente decretar, bien sea, la resolución o el cumplimiento de un contrato con base en la condición resolutoria tácita, consagrada en el art. 1546 del Código Civil, es necesario el previo establecimiento de unos presupuestos.

Los presupuestos de procedencia de la acción han sido desarrollados por vía doctrinaria y Jurisprudencial; refiriéndose a ellos, la Corte Suprema de Justicia en sentencias de noviembre 5 de 1.979 y enero 27 de 1.981, ha expresado:

"Acudiendo a los antecedentes doctrinales, la jurisprudencia de la Corte, salvo la sentencia del 2 de noviembre de 1.978, al fijar el verdadero sentido y alcance del art. 1546 del código civil, en más de un centenar de fallos ha sostenido que constituyen presupuestos indispensables, para el buen suceso de la acción resolutoria tácita los siguientes: a) Que el contrato sea bilateral; b) que quien promueva la acción haya cumplido con sus obligaciones o que haya estado dispuesto a cumplirlas; y c) Que el otro contratante haya incumplido las obligaciones que le corresponden". (subrayado fuera de texto).

A continuación, el Juzgado se pronunciará sobre la concurrencia o no de los presupuestos en mención, para la cual se analizará las pruebas que han sido legalmente allegadas al proceso.

Bilateralidad del contrato

La bilateralidad del contrato según el art. 1496 del Código Civil, se traduce simplemente en que haga nacer obligaciones recíprocas para las partes. La parte demandante ha aportado un contrato de promesa de compraventa respecto de una casa de habitación con el número 13 intermedia tipo C1 de la urbanización

la Hacienda, conjunto residencial "Manzana Nueve", ubicado en la calle 14 A No. 68 A – 60 de Santiago de Cali, distinguida con folio de matrícula No. 370-704716 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, suscrito el 13 de marzo de 2016 entre los señores **EDINSON BIOSCAR RUIZ VALENCIA**, en calidad de promitente vendedor y **JHON RODRIGUEZ TORRES**, quien prometió comprar el referido inmueble, contrato en el que se acordó como precio la suma de ciento noventa y cinco millones de pesos (\$195.000.000.00), que el promitente comprador se obligó a pagar al vendedor, de la siguiente manera: a) La suma de 38.950.000.00 a la firma de la promesa de compraventa, es decir, el día 03 de marzo de 2016; y b) la suma de \$156.050.000.00, el día 04 de abril de 2016, hora 9:00 a.m. ante la Notaria Sexta del Círculo de Cali, a la firma de la escritura pública de compraventa; Por su parte, el promitente vendedor se obligó a la entrega material el bien inmueble el día 04 de abril de 2016.

Mediante otro sí, suscrito el 04 de abril de 2016 las partes modificaron la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa, acordando como nueva fecha el día 29 de abril de 2016, entre las 9:00 y 10:00 a.m., en la Notaría Sexta del Círculo Notarial de Cali, modificación autenticada en la misma notaria.

Como anticipo, fijaron la suma de \$28.694.888.00, valor éste que sería abonado a la obligación ejecutada por el Conjunto Residencial Manzana Nueve de la Urbanización la Hacienda de Cali, en contra del propietario del inmueble señor Edinson Bioscar Ruiz Valencia, proceso que cursó ante el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Ejecución de Cali, fue así que el promitente comprador pago conforme lo acordado, realizando consignación en la fecha convenida a nombre del Conjunto Residencial Manzana Nueve de la Urbanización la Hacienda, con el cual se canceló la obligación demandada. En la misma fecha 04 de abril de 2016, pago la suma de \$10.255.112.00, conforme comprobante de egreso de fecha 1 de marzo de 2016, cuya copia se adjuntó.

El contrato objeto del proceso, aparece firmado por las dos partes en copia que se presume auténtica, al haber sido aportado por la parte demandante y no tachado o controvertido por la parte contraria, por lo que está dotado de plena autenticidad de conformidad con el art. 24 inc. 2º del C. G. P.; fue aportado en legal forma de conformidad con el art. 257 ibídem y amerita pleno valor probatorio de acuerdo con el art. 260 de enunciada codificación.

Adicionalmente, el contrato en mención satisface los requisitos establecidos por el art. 89 de la ley 153 de 1887, para la promesa de contrato en materia civil, así:

1. CONSTAR POR ESCRITO: La promesa de contrato debe realizarse por escrito, sin que sea necesario el reconocimiento ante notario o el otorgamiento de escritura pública. Este es un elemento de la esencia de la promesa civil, sin el cual el negocio no existiría por falta de consentimiento (art. 1500 C.C.)

2. CONTENER LA PROMESA DE CELEBRAR UN CONTRATO FUTURO QUE ADEMÁS DEBE SER VÁLIDO: Este elemento es el que básicamente diferencia al contrato de promesa de otras convenciones, en que se pacten plazos o condiciones.

Adicionalmente, el contrato prometido no puede ser de aquellos que la ley declara ineficaces por no concurrir los requisitos del art. 1511 del Código Civil (error sobre la sustancia o calidad esencial del objeto), por lo que debe entenderse que el legislador quiso referirse al art. 1502, que trata de los requisitos de fondo de todo contrato: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitos.

3. PLAZO O CONDICIÓN: La promesa debe contener un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, y debe entenderse por "época" el día cierto de cumplimiento de las obligaciones que la promesa impone.

Jurisprudencialmente se ha sostenido que, tratándose de contratos que requieran para su perfeccionamiento el otorgamiento de escritura pública, debe señalarse adicionalmente la notaría en que va a realizarse el acto, como requisito para la validez.

4. DETERMINACIÓN DEL CONTRATO PROMETIDO: El contrato prometido debe especificarse o individualizarse de tal modo que no haya lugar a confusión y que únicamente falte para su perfeccionamiento, la tradición de la cosa o las formalidades de ley.

Remitiéndonos al caso concreto, se tiene que el contrato de promesa de compraventa cuya resolución se pretende, no solo consta por escrito, sino que además se refiere en forma inequívoca al compromiso adquirido por las partes para perfeccionar la compraventa de un bien inmueble debidamente determinado, por un precio pactado y en el término fijado. Por lo tanto, se trata de un contrato bilateral perfectamente válido que genera obligaciones recíprocas para las partes, quedando establecido así, el primero de los presupuestos de la acción.

c. Cumplimiento o disposición a cumplir por el demandante:

Este presupuesto ha sido desarrollado en forma amplia por la Jurisprudencia Nacional, que sostiene desde tiempo atrás, que solo el contratante cumplido está facultado para pedir la resolución o el cumplimiento de un contrato con indemnización de perjuicios, con base en las disposiciones del art. 1546 del Código Civil.

Refiriéndose a ello, la Corte Suprema de Justicia en sentencia proferida por la Sala de Casación Civil, el 31 de enero de 1.963, dijo: *"En múltiples ocasiones la Corte Suprema de Justicia ha sentado la doctrina de que el art. 1546 del Código Civil, debe entenderse y aplicarse en armonía con el art. 1609 Ibídem., de modo que solo el contratante cumplido o que se ha allanado a ejecutar lo de su cargo en la forma y tiempo debido, se haya legitimado para demandar la resolución o el cumplimiento del respectivo contrato"*.

La norma a que hace referencia la Jurisprudencia transcrita, esto es el art. 1609 del Código Civil, establece que:

"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 se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debido".

Aplicados los anteriores supuestos normativos como jurisprudenciales al caso que demanda la atención, se tiene que en el presente caso, se allega con el expediente un contrato de promesa de compraventa de inmueble, celebrado entre las partes de este proceso, naciendo obligaciones recíprocas para ambas; de un lado para el prometiente vendedor, la de entregar el bien dado en venta a paz y salvo por concepto de impuestos a partir del 04 de abril de 2016, así como de cualquier gravamen o afectación, así como a salir al saneamiento de ser el caso, conviniendo como fecha para la firma de la escritura pública de venta el día 04 de abril de 2016, hora 9:00 a.m., en la Notaria Sexta del Círculo de Cali, calenda esta última modifica mediante otro si, acordando el día 29 del citado mes y año, como fecha de su cumplimiento en cuanto a la suscripción del documento. De otro lado, para el prometiente comprador, la de pagar el precio en la forma establecida.

De la norma en mención transcrita, se erigen varias hipótesis respecto del cumplimiento o incumplimiento de los contratantes, siendo relevantes para el caso bajo estudio, el hecho de que el demandante cumplió y se allanó a cumplir, a cabalidad lo acordado frente al pago del precio, por lo menos, en lo que atañe al anticipo en la forma acordada en la promesa de compraventa, tal como él mismo y el demandado lo reconocen en el escrito de demanda y su contestación, al indicar en los hechos sexto, séptimo y octavo, lo siguiente **"6. También se dejó**

constancia en el "otro si" del 4 de abril de 2016, que mi mandante pagó al señor Edinson Bioscar Ruiz Valencia, como anticipo del precio pactado en la promesa de compraventa, la suma de veintiocho millones seiscientos noventa y cuatro mil ochocientos ochenta y ocho pesos (\$28.694.888.00), valor aplicado a la obligación demandada en el proceso ejecutivo que adelantaba El Conjunto Residencial Manzana 9 de la Urbanización La Hacienda de Cali, contra el señor Edinson Bioscar Ruiz Valencia, que cursaba ante el juzgado 4º Civil Municipal de Ejecución de Cali. **7.** El pago mencionado en el numeral anterior fue realizado por mi mandante el día 3 de marzo de 2016, mediante la consignación No. 89607805-3 en la cuenta No. 11110728-0 del Banco AV-Villas, a nombre del Conjunto Residencial Manzana 9 de la Urbanización La Hacienda, con la cual se canceló la obligación demandada. **8.** También se dejó constancia en el "otro si" del 4 de abril de 2016, que mi mandante pagó además al señor Edinson Bioscar Ruiz Valencia, la suma de diez millones doscientos cincuenta y cinco mil ciento doce pesos (\$10.255.112.00), conforme al comprobante de egreso No. 000000345 del 1 de marzo de 2016, del cual se aporta copia junto con el presente escrito"; afirmaciones éstas que fueron confirmadas por el demandado en su escrito de contestación a la demanda donde frente a los hechos del 1 al 9 de la demanda indicó "Es cierto". En el último citado, confirma sobre la asistencia del demandante a la Notaría Sexta del Círculo de Cali, en la fecha y hora acordada en el otro si, adiado el 4 de abril de 2016 (29-04-2016).

Lo antes expuesto, demuestra de manera clara que el pago del precio fue honrado a cabalidad en la forma en que se dispuso en el acuerdo contractual, presentándose un pago parcial entorno al anticipo convenido e incluso cancelando un valor adicional de diez millones doscientos cincuenta y cinco mil ciento doce pesos (\$10.255.112.00), al promitente vendedor conforme lo por éste solicitado, para un total de anticipo equivalente a treinta y ocho millones novecientos cincuenta mil pesos (\$38.950.000.00), quedando un excedente por valor de ciento cincuenta y seis millones cincuenta mil pesos (\$156.050.000.00), que sería cancelado al momento de la firma de la escritura pública, cumpliendo de esta forma lo acordado en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa (PRECIO Y FORMA DE PAGO).

Siendo, así las cosas, es claro que, las condiciones pactadas en el negocio jurídico consistente en la promesa de compraventa, respecto del pago del precio, tal como quedaron estipuladas en el documento objeto de la presente acción judicial, son ley para las partes en los términos del artículo 1602 del Código Civil y en tal sentido, solo pueden modificarse de mutuo acuerdo por los contratantes, mediante otro si al contrato inicial.

Fue así, que dentro del plenario se ha demostrado que las condiciones contractuales a que nos hemos referido no han sido revocadas, pero si modificadas mediante otro si y en tal sentido, son las que rigen el negocio jurídico cuyo cumplimiento ahora se estudia.

La enunciada modificación como antes se anotó, consistió en que mediante un "OTRO SI", realizado y suscrito por los citados contratantes el día 04 de abril de 2016 ante la Notaria Sexta del Círculo de Cali, fecha inicial acordada, convinieron luego de reconocer los pagos efectuados y recibidos como anticipo ya descrito, que se modificaba la promesa de compraventa en el entendido que *"se acuerda por los contratantes que los impuestos de megaobras, predial y valorización del inmueble serán cancelados por el PROMITENTE COMPRADOR una vez EL PROMITENTE VENDEDOR le haga entrega de las facturas correspondientes y los pagos hechos por estos conceptos constituyen igualmente abono al previo de inmueble."*, en el mismo acto modificaron la fecha inicial acordada para la suscripción de la escritura pública, acordando que: *"Finalmente se fija como nueva y última fecha para la suscripción de la correspondiente escritura pública el día 29 de abril de 2016 entre las 9 am y 10 am en la Notaría Sexta del Círculo de Cali"*.

De lo expuesta hasta hora, es claro para este despacho que las obligaciones a cargo de la parte demandante, se encuentra cumplidas conforme lo pactado por los contratantes, tanto en el contrato de compraventa, como en el otro si, mediante el cual se modificó apartes de lo inicialmente convenido, entre ello, la fecha para la suscripción de la correspondiente escritura pública, acordando como nueva y última fecha el día 29 de abril de 2016, momento en el cual según el contrato inicialmente suscrito, se cancelaría el saldo del valor convenido como precio del inmueble, es decir, la suma de ciento cincuenta y seis millones cincuenta mil pesos (\$156.050.000.00).

De esta forma estima esta juzgadora, que el demandante ha cumplido con los presupuestos esenciales reconocidos por la jurisprudencia para la prosperidad de sus pretensiones resolutorias, como quiera que quien promueve la acción debe haber cumplido con sus obligaciones, lo que acontece en el presente caso respecto del pago del precio convenido, restándole solamente el pago del saldo del precio antes citado, cuyo cumplimiento se encuentra condicionado al acatamiento por parte del promitente vendedor de las obligaciones a su cargo, que recordemos, son las siguientes según el contrato de compraventa y el otro si, que lo modifica.

Según el documento contractual arribado al proceso, estaba a cargo del promitente vendedor, hoy demandado, efectuar la entrega material del inmueble en la fecha convenida según la cláusula quinta de la promesa de compraventa, que indica su redacción *"EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) VENDEDORA(ES) se obliga(n) a hacer entrega material del bien objeto de este contrato al(la,los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,RES) el día 04 DE ABRIL de 2016."* De igual forma, el promitente vendedor se comprometió a salir al saneamiento en los casos de ley, ya sea por

evicción o por vicios redhibitorios, según el texto de la cláusula sexta del contrato.

Ahora bien, no obstante lo inicialmente acordado, algunas obligaciones del vendedor fueron modificadas por las partes mediante el precitado "otro sí" suscrito el día 04 de abril de 2016, en donde convinieron frente algunas obligaciones que éste se comprometía a hacer entrega al promitente comprador de las respectivas facturas de impuestos por megaobras, predial y valorización del inmueble, para que una vez recibidas realizara su pago, el cual constituiría igualmente un abono al precio del bien prometido; Sin embargo y pese lo acordado, no se acreditó por parte del demandada haber hecho entrega de las mencionadas facturas conforme al compromiso adquirido, como tampoco la entrega material del bien inmueble prometido en venta, cargas éstas que eran de su exclusiva obligación, sin que exista prueba de una justa causa para incumplir dichos compromisos que pudiera exonerarlo de su incumplimiento frente al compromiso adquirido.

En conclusión, es claro, que el demandado no efectuó las diligencias y obligaciones a su cargo, como era hacer entrega del bien inmueble prometido, como tampoco y previo a ello, haber hecho entrega de las facturas pertinentes para el pago de impuestos por megaobras, predial y valorización, conforme el "otro si" suscrito por las partes, que modificó y condicionó la obligación del promitente comprador respecto al pago de dichos rubros, por ello, se puede pregonar sin más, que hubo incumplimiento del promitente vendedor pues como resulta establecido en las probanzas allegadas y el dicho de la parte demandada, el cual constituye su propia confesión del incumplimiento, ya que si vamos al contrato de promesa de compraventa y el otro si, se puede advertir el compromiso adquirido por las partes, así como lo afirmado por el promitente vendedor entorno a las obligaciones adquiridas.

Sobre el particular se tiene por indicar, que las partes convinieron en el contrato en su cláusula "**SEPTIMA: GASTOS A CARGOS DEL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,RES):** A partir de la fecha en que de acuerdo con lo estipulado en la cláusula quinta de este contrato deba la parte PROMITENTE COMPRADORA recibir el inmueble materia del mismo, estos se harán cargo de los siguientes gastos: a) El impuesto predial y complementarios a partir de la entrega del inmueble. b) Contribuciones por concepto de megaobras. C) Cuenta por concepto de energía, alcantarilla, aseo y otros servicios municipales, gas, teléfono.", esto fue lo inicialmente acordado en el contrato, posteriormente fue modificado en el siguiente sentido, "Igualmente se acuerda por los contratantes que los impuestos de megaobras, predial y valorización del inmueble **serán cancelados por el PROMITENTE COMPRADOR una vez EL PROMITENTE VENDEDOR le haga entrega de las facturas**

correspondientes y los pagos hechos por este concepto constituyen igualmente abono al precio del inmueble. Finalmente se fija como nueva y última fecha para la suscripción de la correspondiente escritura pública el día 29 de abril de 2016 entre las 9 am y 10 am en la Notaría Sexta del Círculo de Cali. (...)", modificación ésta que fue realizada por las partes el día 04 de abril de 2016, fecha inicial acordada en el contrato para la entrega del bien inmueble y perfeccionamiento de lo estipulado. (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Así las cosas, se tiene que la obligación adquirida frente al pago de los pasivos del bien inmueble por concepto de impuestos, se estipuló inicialmente a cargo de la parte promitente compradora, a partir de la fecha en que le fuera entregado el inmueble (04 de abril de 2016), sin embargo, luego mediante el otro si, dicha obligación fue modificada en el entendido de que una vez el promitente vendedor entregara las facturas correspondientes, dicha obligación de cancelar las mismas estaría a cargo del comprador, evento éste que no se pudo materializar en razón a que no fueron entregadas las enunciadas facturas, sin que exista prueba en el expediente sobre el cumplimiento de dicha obligación a cargo del vendedor.

Lo antes anotado, deja sin sustento alguno la afirmación realizada por el demandado en su escrito de contestación a la demanda, al señalar que "*no se pudo realizar la diligencia, debido a que el promitente **COMPRADOR** no había pagado los pasivos, entre otros, los impuestos de Ley, tal como se había estipulado en el contrato y ratificado en el **OTRO SI***"; ello si en cuenta se tiene que la obligación que condicionaba el pago de los pasivos del inmueble enunciados, estaba a cargo del vendedor conforme lo estipulado, por tanto, mal podría endilgársele al comprador una carga que no había asumido contractualmente, hasta tanto el demandado no cumpliera con la entrega de las respectivas facturas, obligación esta que como antes se anotó no ha sido cumplida y por ende, no podría exigirle al promitente comprador cumplir una obligación que estaba condicionada a una actuación del promitente vendedor, la cual se reitera, no acató.

Finalmente, frente al hecho que el promitente comprador cumplió o se allano a ejecutar lo de su cargo en la forma y tiempo debido, legitimándose para demandar la resolución o el cumplimiento del respectivo contrato, dado que se acredita mediante certificación expedida por la Notaría Sexta del Círculo de Cali acta No. 007 de fecha abril 29 de 2016, en la que se da fe que los contratantes comparecieron en la fecha y hora estipulada ante la entidad notarial enunciada, con el propósito de finiquitar los compromisos contractuales adquiridos, no obstante ello, se indica que el señor Edinson Bioscar Ruiz Valencia promitente vendedor, aunque se hizo presente se negó a firmar la escritura pública, desconociendo de igual forma lo establecido en la cláusula penal del contrato; por otra parte, dicha certificación indica que el señor Jhon Rodríguez Torres,

promitente comprador, se hizo presente a la diligencia convenida quien exhibió además de la promesa de compraventa suscrita, junto con el otro sí suscrito el 4 de abril de 2016, "*fotocopia de constancias de pago por valor de **TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL (\$38.950.000) PESOS** pagados al señor **EDISON BIOSCAR RUIZ VALENCIA**, copia del cheque No. 19834- de DAVIVIENDA por valor de **CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES CINCUENTA MIL ((156.050.000) DE PESOS** a favor del señor **EDISON BIOSCAR RUIZ VALENCIA**, y CEDULA DE CIUDADANÍA DEL SEÑOR **JHON RODRIGUEZ TORRES.**"*; lo anterior permite de manera clara afirmar que el demandante ha cumplido, según su decir, primero las obligaciones que le competían, respecto del pago parcial del precio, valores acordados como abono, máxime que éstas prestaciones fueron las que se impusieron las partes y que debían cumplirse por la parte actora, y de otra parte se allanó a cumplir frente al pago del excedente del valor del inmueble como antes se anotó, ajustándose este asunto, a lo dispuesto por la jurisprudencia, al establecer que solo puede pretender la resolución del contrato, el contratante cumplido, en tal sentido queda establecido, que resulta procedente para el accionante el ejercicio de la acción resolutoria.

Con fundamento en lo hasta ahora expuesto, la decisión que se impone, es la confirmación del fallo impugnado, por las razones allí expuestas, referidas a la falta de acreditación por parte del demandado del cumplimiento de las obligaciones adquiridas a su cargo dentro del contrato, la cual se contrae especialmente, en no haber cumplido con la entrega de las facturas para el pago de las obligaciones tributarias del inmueble prometido en venta, y por ende, la suscripción de la respectiva escritura pública que permitiera la transferencia del predio al promitente comprador, conforme lo convenido en el contrato el cual es ley para las partes, conformada exclusivamente por los señores Jhon Rodríguez Torres, como promitente comprador y Edinson Bioscar Ruiz Valencia, promitente vendedor, que se existieran terceras personas comprometidas en su ejecución conforme a su tenor literal.

Para el efecto se trae a colación lo expresado por el Tribunal Superior de Bucaramanga, Magistrado Ponente: JORGE ENRIQUE PRADILLA ARDILA:

"Ahora bien, vista la promesa del contrato de compraventa y según la cláusula sexta, la prometiente vendedora se comprometió a entregar el porcentaje del derecho de dominio libre de pleito pendiente, entre otras limitaciones.

"Y, desde esta arista y no la expuesta por el a quo, habrá de confirmarse la decisión recurrida en los numerales cuestionados porque la acción de resolución del contrato bilateral, como lo es la promesa de compraventa, por generar obligaciones mutuas, está reservada al contratante cumplido o que hubiese estado dispuesto a cumplir con sus correspondientes obligaciones. A

contrario sensu, no puede accionar con éxito el contratante incumplido, o sea que carece de legitimación en la causa para promover la resolución.”

En este orden de ideas, se observa que no es procedente retomar el tema de la existencia de terceras personas presuntamente vinculadas al contrato de compraventa conforme lo pretendido en los reparos a la sentencia, por lo cual, teniendo en cuenta las anteriores consideraciones y como se observa que a igual conclusión llegó la juez de primera instancia, se impone su confirmación con la consecuente condena en costas de segunda instancia.

Finalmente, habrá de proveerse sobre la decisión adoptada en audiencia del 11 de agosto 2021, consistente en negar la solicitud de ratificación de declaración extrajuicio del señor Carlos Eduardo Rivas, quien fue citado como testigo de la parte demandante, frente a la cual la parte demandada formuló apelación, ante lo cual tiene por indicar esta juzgadora, que la decisión tomada por la juez a quo, también se impondrá su confirmación, en razón a que dicha prueba no fue solicitada por la parte contra la cual se aduce, en los términos señalados en el artículo 188 Inc. 3º y 222 del Código General del Proceso, si no por el hoy recurrente quien no estaría legitimado para hacerlo conforme a las citadas normas, prueba consistente en la ratificación de una declaración extra juicio recepcionada ante notario y allegada al proceso por la parte demandada.

De lo analizado emerge que el Juzgado Treinta y Cuatro Civil Municipal de Cali – Valle, no incurrió en los yerros enrostrados en los reparos señalados en el recurso de apelación presentado por el demandado quien actúa en causa propia, pues resulta acertada la valoración probatoria realizada; es por ello que se confirmara en su totalidad la sentencia proferida en primera instancia.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la decisión tomada en audiencia del 13 de agosto de 2021, frente a la negación de la prueba de ratificación de testimonio, tal como fue explicado en las consideraciones de esta providencia.

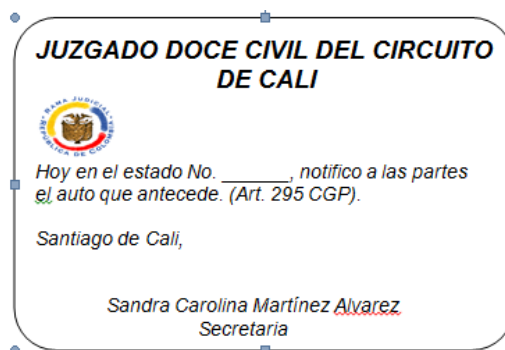
SEGUNDA: CONFIRMAR la sentencia de fecha 13 de agosto del año 2021, proferida por el Juzgado Treinta y Cuatro Civil Municipal de Cali – Valle, según lo expuesto en la parte motiva.

TERCERO: CONDÉNESE en costas a la parte apelante, de conformidad con el artículo 365 del C.G.P. En consecuencia, liquídense las costas del proceso, fijando la suma de UN SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE, como agencias en derecho.

CUARTO: Cumplido lo anterior, devuélvase el proceso al Juzgado de origen para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE,

CLAUDIA CECILIA NARVÁEZ CAICEDO
JUEZ



Firmado Por:
Claudia Cecilia Narvaez Caicedo
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 012
Cali - Valle Del Cauca

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: **12551058cc4b7ae0e1607a7252bdcba2d311c548f6ff4d18e7f38d09f7d2386**

Documento generado en 01/11/2022 10:20:45 AM

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