



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

Veinticinco de julio de dos mil veintitrés

Radicado	053534089001202100070-01
Proceso	VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
Demandante	GILDARDO ANTONIO CALDERON MONTOYA
Demandada	GLORIA NELLY RAMIREZ GIRALDO
Asunto	CONFIRMA FALLO
Sentencia Segunda Instancia	GENERAL 85 ESPECIAL 1

Con fundamento en lo prescrito por los artículos 322, 327 y 373 del Código General del Proceso, vistos en armonía con el artículo 12 de la ley 2213 de 2022, se procede a resolver por escrito el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia del dieciocho (18) de mayo de dos mil veintitrés (2023), proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Hispania (Antioquia).

ANTECEDENTES PROCESALES RELEVANTES

LA DEMANDA: Como soporte fáctico de la acción se indicó que el 21 de agosto de 2016 y mediante escritura pública número 746 de agosto 21 de 2016 de la Notaría Única de Andes, demandante y demandado celebraron contrato de compraventa sobre un inmueble ubicado en el Municipio de Hispania (Antioquia), en su carrera 59 N° 50-17, mismo que hacía parte integral del EDIFICIO RAMÍREZ PROPIEDAD HORIZONTAL, distinguido como apartamento V2 (102) e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 004-41978 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes y que posteriormente a tal acto jurídico, mediante escrito privado debidamente autenticado y fechado julio cuatro (4) de dos mil diecisiete (2017), aquellos acordaron que la señora GLORIA

NELLY RAMÍREZ GIRALDO pagaría al señor GILDARDO ANTONIO CALDERON MONTOYA "las cuotas de administración" que la propiedad horizontal RAMÍREZ le llegare a cobrar en razón de dicho inmueble y mientras el mismo fuera de propiedad de este; lo que ella acató hasta el mes de diciembre de 2020.

LA PRETENSIÓN

En el presente asunto sometido a la decisión jurisdiccional, la parte demandante en su acto introductorio de la demanda reclama la declaración de resolución judicial del contrato de venta del inmueble con matrícula inmobiliaria número 004-41978 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes (Antioquia) y que obra en la escritura pública 746 de agosto 21 de 2016 de la Notaría Única de Andes por incumplimiento de las obligación de la demandada y consistente en pagar las cuotas de administración de dicho inmueble conforme pacto expreso y escrito que las partes intervinientes en tal negocio jurídico hicieran el día 4 de julio de 2017.

DE LA CONTRADICCIÓN

La demandada respondió a los hechos indicando que, en efecto y dando cumplimiento al negocio del día 4 de julio de 2017, pagó al señor CALDERON MONTOYA y hasta el año dos mil veinte (2020) las cuotas de administración del citado apartamento y que para tal año, ante un asesoramiento legal, se determinó que no estaba obligada a seguir haciendo tales pagos por ser ilegales y patrocinadores de un enriquecimiento sin causa; razón por la que le envió a aquel una comunicación privada en tal sentido.

Propone el demandado en su respuesta a la demanda las excepciones de fondo que denominó inexistencia de la causal invocada, contrato o convenio diferentes al objeto del proceso, falta de los requisitos esenciales de los actos jurídicos, pago de lo no debido, falta de interés para pedir y de legitimación en causa por activa, enriquecimiento ilícito o sin causa, derecho de repetición y prescripción extintiva de la acción.

DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El a quo comenzó por señalar que se encuentran satisfechos los requisitos para proferir una sentencia de fondo y la legitimación en la causa por activa está

acreditada porque, conforme lo establece el artículo 1546 del código civil, sólo la parte cumplida puede pedir la resolución del contrato; continua su fallo indicando los requisitos para la prosperidad de la acción resolutoria.

Posteriormente define, en términos del artículo 1495 ibidem, el contrato como fuente de obligaciones y cuáles son las cosas de la esencia de los mismos, para finalizar esta parte de su sentencia indicando que el instrumento contentivo de la venta que se pretende resolver no muestra vicios y, por ende, es válido.

Con contundencia se afirma por el a quo que no existe incumplimiento alguno por parte de la demandada de las obligaciones contenidas en la escritura pública de venta y que por ello la excepción de inexistencia de la causal invocada debe prosperar y que por ello rechazara la totalidad de las pretensiones.

En virtud de ello declaró:

“PRIMERO: DECLARAR PROBADA LA EXCEPCION DE “INEXISTENCIA DE LA CAUSAL INVOCADA” presentada mediante Apoderado Judicial por la demandada GLORIA NELLY RAMIREZ GIRALDO, absteniéndose de examinar las demás excepciones propuestas, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: RECHAZAR, Como consecuencia de la declaración anterior, en su totalidad, las pretensiones de la demanda, que en proceso de “RESOLUCION DE CONTRATO” instaurara el señor GILDARDO ANTONIO CALDERON MONTOYA, a través de Gestor Judicial, en contra de GLORIA NELLY RAMIREZ GIRALDO.

TERCERO: CONDENASE en costas al demandante señor GILDARDO ANTONIO CALDERON MONTOYA. Tásense por la Secretaría en el estadio oportuno, conforme al artículo 366 del CGP.”

Tal decisión fue apelada por la parte demandante¹, quien centró su disenso en que el a quo incurrió en una indebida valoración probatoria pues fue renuente al no incluir el contexto literal del documento privado que contenía la obligación de la demandada de pagar cuotas de administración del inmueble que había enajenado al demandante y a lo dicho en la escritura pública de venta y que hacía relación a que “no había gravamen de administración”.

Admitida la apelación y corridos los traslados para alegar, sólo se pronunció al respecto el recurrente y prácticamente repitiendo lo que alegó al momento de la interposición de la alzada.

CONSIDERACIONES

¹ 1:41.32

Este despacho encuentra que la actuación se ha desarrollado normalmente, no hay causal de nulidad que se tenga que declarar, se cumple con los presupuestos procesales y el Juzgado es competente para decidir el recurso de apelación en los términos y con las limitaciones que establece el artículo 328 del C.G.P y la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia². por lo que están presentes las condiciones necesarias para proferir sentencia de segunda instancia.

Valga precisar que como estamos ante apelante único, no se podrá enmendar la providencia en lo que no fue objeto de recurso, por lo que nos limitaremos a estudiar los puntos objeto de inconformidad, tal como lo establece el inciso 1º de la norma procesal antes mencionada.

Bajo esa óptica, abordaremos el tema de la clase de contrato celebrado entre las partes, así como sus requisitos para determinar en primer lugar su validez y en segundo lugar la clase de obligaciones que generó para una y otra parte de la litis.

CLASE DE CONTRATO

Para este fin empezaremos por decir que el negocio jurídico es un acto de la autonomía de la voluntad privada encaminado a producir efectos determinados por quienes lo expresan, y que el ordenamiento positivo protege dada su relevancia.

En esa dirección, como elementos primordiales del mencionado instituto, encontramos la manifestación de la voluntad, también entendida como consentimiento, en cuanto voluntad acordada (vgr. en los actos o negocios jurídicos unilaterales, bilaterales o plurilaterales), el objeto y las formalidades cuando estas son requeridas *ad solemnitatem*; junto con los de cada acto en particular con estirpe de componentes, igualmente, esenciales (*essentialia negotii*) respecto de cada cual, pues de ellos depende su formación específica, y sin los cuales no existe o se convierte en otro distinto.

En todo caso, sobre el particular, nuestro ordenamiento alude a ellos como los de la esencia; añadiendo para complementar, los de la naturaleza y los accidentales, en el artículo 1501 del Código Civil, cuando enuncia:

“(...) Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato [o acto jurídico] aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto

² “el apelante debe formular los cargos concretos, y cuestionar las razones de la decisión o de los segmentos específicos que deben enmendarse, porque aquello que no sea objeto del recurso, no puede ser materia de decisión, salvo las autorizaciones legales necesarias y forzosas (art. 357 del C. de P. C., y 328 del C. G. del P).” (CSJ, sentencia del 1º de agosto de 2014, expediente SC10223-2014, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona).

alguno, o degeneran en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales (...)".

Aterrizando al caso en concreto diremos que la compraventa es un contrato en donde una de las partes se obliga a "dar una cosa y la otra a pagarla con dinero" (C.C., art. 1849 y C. Co., art. 905).

De esa forma, resultan esenciales en dicho pacto, la existencia o especificación de la cosa vendida, dependiendo de ello la obligación a cargo del vendedor de realizar su entrega o tradición (C.C., arts. 1869, 1870 y C. Co., art. 911), junto a su obligación de salir al saneamiento en los casos de ley; y la determinación del precio (C.C., art. 1864 y C. Co., art. 920), génesis de la obligación a cargo del comprador. La insuficiencia de cualquiera de dichos elementos no produce efecto alguno, ni habrá venta (C.C., art. 1857).

Del texto del documento adosado con el libelo, esto es, de la escritura pública número 746 de agosto 21 de 2016 de la Notaría Única de Andes, se deduce que se trata de una compraventa en razón a que en él, la parte demandada vende a la parte demandante y esta a su vez compra a aquella, un inmueble ubicado en el Municipio de Hispania (Antioquia), en su carrera 59 N° 50-17, mismo que hace parte integral del EDIFICIO RAMÍREZ PROPIEDAD HORIZONTAL, distinguido como apartamento V2 (102).

En el caso concreto, el contrato de compraventa reúne a cabalidad todos los presupuestos impuestos por el artículo 1849 y siguientes del código civil puesto que las partes entrecruzaron sus voluntades y cumplieron con las formalidades exigidas por la ley para perfeccionar la compraventa y a través del acuerdo contractual se obligó la una a entregar la cosa, a efectuar su tradición, a sanear en caso de vicios redhibitorios o de evicción, etc., y la otra a pagar el precio del modo convenido y a realizar las demás prestaciones pactadas, lo cual fue evidentemente cumplido porque con fecha agosto 21 de 2016 se otorgó la escritura pública que perfeccionó dicha venta, misma que, conforme consta en la anotación número 08 del folio de matrícula inmobiliaria adosado con la demanda y que corresponde al inmueble vendido, fue debidamente registrada el día 30 del mismo mes y año.

En este punto conviene recordar que el artículo 1880 del Código Civil señala que son dos las obligaciones del vendedor, la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida; precisamente sobre este último aspecto, el artículo 1893 ibídem señala que comprende dos objetos, por una parte amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y por otra responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios.

Como se puede apreciar, el vendedor se encuentra compelido no solo a la entrega de la cosa enajenada, sino también garantizar el dominio y posesión

pacífica de ésta, y en el evento en que aquellos fueren perturbados, dicho contratante está llamado al saneamiento por evicción; mientras, que de existir vicios ocultos, puede el comprador, optar por la acción redhibitoria para la rescisión del contrato, o por la acción de reducción del precio -actio quanti minoris- y en el presente caso el demandante alega como causal de resolución del precitado contrato de venta un incumplimiento por parte de la demandada de un pacto celebrado con ella once (11) meses después de otorgada la escritura pública número 746 de agosto 21 de 2016 de la Notaría Única de Andes, el cual hacía relación al pago de las expensas comunes para el mantenimiento del inmueble vendido, mismo que -a no dudarlo- no puede ser invocado como fuente o vicerio para pedir la resolución de la venta allí contenida por cuanto para tal data tal contrato, de acuerdo con lo normado en el artículo 1857 del código civil, se había perfeccionado con el acuerdo respecto de la cosa vendida y su precio, amén de la suscripción de dicho documento público y la tradición de la cosa mediante su registro en la Oficina de Registro correspondiente, a más de que dicho pacto nada tiene que ver con la obligación de saneamiento de que se habló atrás.

Conforme lo antes expresado no es dable entrar a estudiar el supuesto incumplimiento por carencia de interés de quien demanda la resolución del negocio por haber alcanzado la satisfacción de la tradición y la entrega del predio libre de gravámenes o cualquiera otra situación que le embarazara o dificultara el uso y goce del inmueble que adquirió.

En efecto, la legitimación para solicitar la resolución de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor y, conforme pacífica jurisprudencia del órgano de cierre de la jurisdicción civil son presupuestos indispensables para la prosperidad de la acción resolutoria:

1. Que el contrato sea bilateral y válido.
2. Que quien promueva la acción haya cumplido con sus obligaciones o que haya dispuesto a cumplirlas.
3. Que el otro contratante haya incumplido las obligaciones que le corresponden.

En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió y en el caso a estudio ambos contratantes honraron sus primigenias obligaciones porque, conforme lo regulan los artículos 1928 y 1880 del código civil, «La principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido», y las del vendedor a la entrega o tradición y el saneamiento de la cosa vendida, lo que las partes acataron a cabalidad de acuerdo con los suarios acopiados en la oportunidad probatoria.

No obstante lo antes dicho y como el censor centra su disenso en que la accionante incumplió el contrato cuya resolución pretende, que no es otro que la venta del inmueble con matrícula inmobiliaria número 004-41978 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes (Antioquia) y que obra en la

escritura pública 746 de agosto 21 de 2016 de la Notaría Única de Andes, por el presunto incumplimiento de aquella y consistente en pagar las cuotas de administración de dicho bien conforme pacto expreso y escrito que las partes intervinientes en tal negocio jurídico hicieran el día 4 de julio de 2017, entraremos a examinar si tal convenio puede y debe dar al traste con tal negocio jurídico pues como lo alega el recurrente para la resolución del presente caso debe hacerse una lectura completa de ambos documentos y no aislada como lo hizo el juez de primera instancia.

Para ello empezaremos por decir, a la luz de los textos legales, la jurisprudencia y la doctrina, que el procedimiento que se sigue dentro de la teoría general, para entender o interpretar un contrato de acuerdo con la común intención de los contratantes y asignarle los efectos por ellos queridos y los que el ordenamiento jurídico indica, comprende tres pasos: interpretación, calificación e integración.

La interpretación corresponde al proceso a través del cual se determina la común intención de las partes objetivada en el texto o en las declaraciones o comportamientos congruentes y relevantes, mediante la utilización, principalmente, de los criterios subjetivos y objetivos comprendidos en el Código Civil.

La calificación corresponde a la tipificación o el encuadramiento del acuerdo alcanzado por las partes dentro de las categorías legales comprendidas en el Código Civil, el Código de Comercio o en las leyes especiales que resulten aplicables al caso concreto, en otras palabras a la definición del tipo contractual legal dentro del cual se subsume el acuerdo de los contratantes.

La integración corresponde al fenómeno en virtud del cual, una vez determinado el tipo contractual, las partes o el juez encuentran que al lado de las determinaciones convencionales que tienen fundamento en la autonomía de las partes, se agregan, adicionan o suman otras obligaciones y otros derechos que tienen título en las normas imperativas y supletorias, en los usos y costumbres, en la buena fe y en la equidad.

Desde otra perspectiva también relevante, este operador jurídico observa que por mandato constitucional y legal³ en todas las relaciones contractuales se encuentra inmersa la obligación de actuar de buena fe, la cual cumple una función integradora del contrato en la medida en que constituye una "fuente de creación de especiales deberes de conducta, exigibles, en cada caso, de acuerdo

³ Constitución Política: "Artículo 83.- Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquéllos adelantes ante éstas." Código Civil: "Artículo 1603. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley pertenecen a ella." Código de Comercio: "Artículo 871. Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todos lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural."

con la naturaleza de la relación jurídica y con la finalidad perseguida por las partes”⁴.

Así, al lado de las disposiciones expresas del contrato, la buena fe determina qué comportamiento se exige a las partes en relación con las circunstancias concretas y objetivas del caso; constituye un límite a la autonomía de las partes y un instrumento para considerar la posición de cada contratante respecto de la del otro, a través del cual el contrato se encuentra con criterios de valoración que reflejan la inspiración general del ordenamiento.

En el ámbito de la ejecución del contrato, la buena fe se especifica con el nombre de “corrección”, es decir, como la exigencia a las partes de obrar de forma correcta y solidaria para que se preserven sus intereses recíprocos, siempre y cuando la salvaguarda de los intereses de una parte no constituya para la otra un sacrificio considerable que desmejore o afecte los suyos propios y amenace con desequilibrar las condiciones del contrato⁵.

A pesar de que la buena fe no puede ser predeterminada en su contenido, se ha expuesto por parte de la doctrina que esta significa que cada cual debe guardar fidelidad a la palabra dada y no defraudar la confianza o abusar de ella y que uno de los comportamientos a los que este principio obliga es brindar información o dar aviso respecto de las circunstancias que hayan sido conocidas por una de las partes.

A la luz de estos principios hemos de referirnos en este momento al pacto del cuatro (4) de julio de dos mil diecisiete (2017) y empezando por decir que en el régimen de propiedad horizontal convergen normas de orden público⁶ y privado, siendo las primeras las de la ley 675 de 2001 y las del reglamento de propiedad horizontal protocolizado y que entrega el constructor con los bienes privados⁷, mientras que las segundas son los acuerdos o consensos que los copropietarios definen con sus alcances y sanciones en tanto que son de autorregulación y sólo producen efectos para quienes las suscriben; entre estas está el manual de convivencia.

Para la resolución del caso en comento es menester tener en cuenta lo que prescribe la ley 675 de 2001 respecto a las expensas comunes y empezaremos por decir que el Artículo 5º de esta ley, relativo al “Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal” ordena que “La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

⁴ L. DIEZ-PICAZO, Prólogo a la obra: F. WIEACKER. El principio general de buena fe, Cívitas, Madrid, 1982, p. 19.

⁵ A. VALENCIA ZEA y A. ORTIZ, Derecho civil De las obligaciones, (Tomo III, 9ª. Ed.) Temis, Bogotá, 1998, p. 140

⁶ Son las que se refieren a los preceptos que no son susceptibles de ser obviados ni siquiera por el acuerdo de voluntades entre los particulares, pues conciernen al interés público y social del Estado, normas orientadas a la seguridad, solidaridad y justicia. Son imperativas, obligatorias, no son susceptibles de pacto en contrario, de renuncia o transacción, como lo expuso la Corte en la sentencia C-166 de 1997.

⁷ Las que según el parágrafo 1º del artículo 5º de la ley 675 de 2001 no “podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.”

6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.

Por su parte el artículo 2, que habla de la obligatoriedad y efectos del reglamento de propiedad horizontal, ordena que este "deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

El artículo 29 de la citada ley, que hace relación a la participación en las expensas comunes necesarias., dice al respecto que

"Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

PARÁGRAFO 1º.. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

PARÁGRAFO 2º. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

PARÁGRAFO 3º. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.”

Todo este recuento normativo para significarle al recurrente que si bien es cierto el a quo no se refirió expresamente a su alegación de que el convenio posterior al perfeccionamiento del contrato de venta y relativo al pago de cuotas de administración del inmueble vendido debía hacer parte integral de la compraventa, con lo dicho atrás tal postura se caería de su propio peso, no sólo porque el mismo no puede ni debe modificar un contrato válidamente celebrado, sino también porque, independientemente de su conformidad o no con el derecho, su notable y evidente desequilibrio contractual y falta de causa⁸, tal convenio tiene una autonomía propia y desligada del primigenio contrato de venta, motivo por el cual, si es que algún reparo tiene el demandante sobre la ejecución del mismo, es que este debe –en aplicación de lo preceptuado en el artículo 1546 del código civil- acudir a su cumplimiento forzado más indemnización de perjuicios y no a la resolución de la venta tantas veces referida.

Fuera de lo anterior es criterio de este operador judicial que si alguna irregularidad se presentó al momento de la suscripción de la escritura pública y relativa al pago de las cuotas de administración del inmueble vendido, con la constancia dejada por el Notario se solventó tal dificultad y bien que así lo fue por cuanto la vendedora pagó por mucho tiempo esas cuotas de administración y, además, el demandante de autos, conforme lo expresó en su interrogatorio, no es la primera vez que compra un inmueble sometido a propiedad horizontal y por ello es sabedor que en tal régimen es carga del propietario el pago de las cuotas de administración, razón por la que debió haber actuado como un buen padre de familia y no suscribir la escritura hasta que no se disipara la duda, lo que en sentir del suscrito juez se hizo en el momento del otorgamiento de la escritura pública de venta, pues de lo contrario no se hubiera suscrito tal instrumento público.

Finalmente, es menester recordarle al a quo que “Cuando se dicta sentencia desestimatoria de las pretensiones, no es pertinente entrar a decidir sobre las excepciones propuestas, pues estas solo cobran razón de ser en el evento de abrirse paso la posibilidad de las pretensiones, precisamente con el fin de verificar si los hechos aducidos como medio de defensa por el demandado, constituyen excepción de mérito, por tener la fuerza para enervarlas” (Sent. Cas. Civ. De 9 de febrero de 2001, exp. No. 5549)

En consecuencia, nada tenía que resolver el a quo respecto de las excepciones propuestas al considerar que esa relación contractual anterior nada tenía que ver con el tema puesto a su disposición, máxime que lo alegado se refiere

⁸ ARTICULO 1524. <CAUSA DE LAS OBLIGACIONES>. No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla.

demodo explícito al contrato celebrado entre las partes después de haberse realizado y consumado la venta cuya resolución pretende.

Así las cosas, se confirmará el fallo impugnado y, en los términos del numeral 3º del artículo 365 del C. G. del P., se condenará en costas a la parte recurrente, fijándose como agencias en derecho y en lo que a esta instancia corresponde, el equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES, ANTIOQUIA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY;

FALLA

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia calendada el dieciocho (18) de mayo de dos mil veintitrés (2023), proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Hispania (Antioquia), según lo motivado.

SEGUNDO: Se CONDENA en costas a la parte recurrente, fiándose como agencias en derecho y en lo que a esta instancia corresponde, el equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

TERCERO: En firme ésta providencia vuelva el expediente al Despacho de origen. Esta decisión se notifica por estados.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS ENRIQUE RESTREPO ZAPATA

JUEZ

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

Se notifica el presente auto por **ESTADO No.124** en el Micrositio <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-andes> de este Juzgado en la Página principal de la Rama Judicial.

Claudia Patricia Ibarra Montoya

Secretaria

Firmado Por:

Carlos Enrique Restrepo Zapata

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil

Andes - Antioquia

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: **8d72e53915449f0a429e675b1fc09c3dbc3b605796a47161804ca9323d55e26e**

Documento generado en 25/07/2023 01:56:56 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>