

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA

Santa Marta, Cuatro (4) de Octubre de Dos Mil Veintitrés (2023).

Rad. V.47.001.3153.001.2021.00049.00

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada en el proceso verbal según lo dispuesto en el artículo 278 del C. G. del P.

ANTECEDENTES DE LA DECISIÓN

MARÍA ELODIA GÓMEZ BUITRAGO presentó demanda verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa contra la sociedad CONSTRUCTORA ARQ DESIGN S.A.S., con el objeto de obtener las siguientes declaraciones y condenas:

- Que la parte demandada CONSTRUCTORA ARQ DESIGN S.A.S., celebró con MARÍA ELODIA GÓMEZ BUITRAGO un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA sobre un inmueble, el 6 de mayo del año 2013, que fuera objeto de una serie de otrosíes posteriores al mismo.
- Que la parte demandada CONSTRUCTORA ARQ DESIGN S.A.S., incumplió el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA celebrado con MARÍA ELODIA GÓMEZ BUITRAGO el 6 de mayo del año 2013 y todos los otrosíes suscritos posteriores al mismo.
- La resolución del precitado contrato y todos los otrosíes suscritos posteriores al mismo.
- Se ordene a la demandada a restituir a favor de la demandante la cantidad de CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE. (\$153.037.419.00) entregados en calidad de pago del inmueble prometido en venta.
- Se condene a la demandada a pagar a los demandantes los intereses corrientes y moratorios que correspondan a la tasa

máxima legal permitida contados desde el 6 de mayo del año 2013 y hasta la fecha en que lo ordene el despacho.

Tales pretensiones las descansa sobre la siguiente situación fáctica:

El que el 6 de mayo del año 2013, la CONSTRUCTORA ARQ DESIGN S.A.S. prometió en venta a la demandante la unidad residencial distinguida como APARTAMENTO 502 del edificio PUERTO BAY, ubicado en la zona sur del Rodadero en la ciudad de Santa Marta; allí cambió el número de apartamento 402, que era el inicialmente ofertado por la constructora, por el 502, con el argumento que atendiendo órdenes de Planeación debía aumentar un piso más (el 4º) para parqueaderos.

Asegura que la citada promesa de compraventa fue validada y también reconocida en sus firmas ante la Notaría Tercera del Círculo de Santa Marta en la citada fecha por DEBYS ANTONIO URIELES SIERRA, mayor de edad y vecino de la ciudad de Santa Marta, en su condición de representante legal de la sociedad.

Como pago del inmueble prometido en venta, se pactó un valor de CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE. (\$162.037.419.00).

Hasta la fecha y desde el seis 6 de mayo de 2013, la demandante abonó en función de sus obligaciones como PROMITENTE COMPRADORA de la citada PROMESA DE COMPRAVENTA una suma en dinero que asciende a la cantidad de CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE. (\$153.037.419.00).

Manifiesta que luego de que fuera suscrita la comentada PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA y ante el retraso de la obra, la demandada invitó a la actora, a suscribir varias extensiones a la promesa inicial, donde se variaron las características del inmueble acordado, lo que califica como una maniobra de "alargar" los plazos de entrega que, en su opinión, se encuentran vencidos desde la última vez que se suscribió uno de esos documentos, esto es el veintiocho (28) de julio de 2015.

TRÁMITE PROCESAL

La presente demanda fue admitida mediante proveído del 2 de julio de 2021, y se ordenó la notificación del demandado, quien recibió notificación por correo electrónico el 14 de junio de 2022, vencido el término de traslado no se allegó contestación ni se propusieron excepciones de mérito.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN

En el presente caso, teniendo en cuenta las posiciones de las partes, el primero (no necesariamente el principal) problema jurídico a resolver es de si existe o no un contrato entre los sujetos procesales, de existir si éste es válido, si los demandantes tienen acción para hacer cumplir las obligaciones de ese contrato, o pueden demandar el reintegro de los dineros dados como consecuencia de ese "contrato".

Para resolver esos interrogantes considera esta funcionaria que es oportuno tener en cuenta los siguientes conceptos:

El Contrato, considerado por la Jurisprudencia y la doctrina, como aquel despliegue de autonomía privada bilateral, por el cual se crean, modifican o extinguen derechos y obligaciones a favor de uno de los sujetos intervinientes o de ambos, es el instrumento por excelencia con que cuentan los coasociados para disponer de sus propios intereses, dirigido a concatenar materialmente hechos y conductas de las partes en dirección al fin propuesto; que recibe reconocimiento jurídico en la medida en que cumpla con una función económico social.

Y ese reconocimiento jurídico a las relaciones jurídico patrimoniales en juego en la relación contractual, es de tal naturaleza, que una vez surge a la vida jurídica válidamente adquiere una fuerza vinculante para mantener inalterables las mismas tal, que la legislación contractual lo consagra como fuente de obligaciones (no siendo esta la única labor, sino que además "puede" marcar la forma como ha de cumplirse en la práctica) y le coloca al lado del derecho positivo artículo 1602 del C.C.. La principal manifestación de la fuerza vinculante del mismo, estriba en el hecho de que las conductas de quienes intervinieron en él deben estar irrestrictamente encaminadas a hacer efectivas todas las obligaciones generadas por ese lazo jurídico.

En los contratos bilaterales cada contratante es al mismo tiempo acreedor y deudor de una prestación. En cada contratante debe concurrir la intención de cumplir la obligación a su cargo y al mismo tiempo, la esperanza de recibir la contraprestación. En caso de que una de las dos no se materialice, el contrato pierde su equilibrio y para recuperarlo, el ordenamiento (artículo 1546 del C:C), le otorga al perjudicado con el incumplimiento, dos (2) alternativas a las que puede acceder a través de la intervención activa y coactiva del órgano jurisdiccional (en ambos casos con indemnización de perjuicios):

- utilizar la fuerza coactiva para la satisfacción de la prestación a la que quería acceder mediante la figura contractual elegida, es decir a conseguir del deudor la realización de la misma prestación incumplida;
- o solicitar la resolución de contrato, por la cual se pretende desligar al contratante diligente del vínculo jurídico que lo une al contratante negligente.

La doctrina tiene aceptado tres momentos distintos e íntimamente ligado de los negocios jurídicos, predicable también de los contratos, como son su existencia, la validez y su eficacia. Para el primero se requiere que se den los requisitos que son de la esencia de cada figura jurídica en particular. Solo de los contratos que existen se pasa al segundo escaño la validez, que es un juicio al que se someten, a la luz de los presupuestos que se requiere para que se consideren válidos (capacidad, consentimiento válido, objeto y causa lícita, legitimación para actuar). Y cuando se llega a la conclusión que no solo existe, sino que además es válido, se pasa al tercer momento, la eficacia, es decir si la figura elegida, produce los efectos especiales de la figura en particular de que se trate.

La ACCIÓN RESOLUTORIA ha dicho nuestra Corte Suprema de Justicia (Sent. nov.2/64) que, de la reciprocidad de obligaciones para las partes en la relación contractual, tiene su fundamento la Acción Resolutoria. Pero esa posibilidad que le otorga el ordenamiento al contratante cumplido de que destruya el contrato no se la otorga de pleno derecho, sino que es necesario que se presente petición en tal sentido ante un Juez, bien sea por una demanda o como contrademanda, lo que apareja la consiguiente limitante para el Administrador de Justicia, de no poder decretarla de manera oficiosa.

Existe consenso en la Jurisprudencia, así como en la doctrina nacional y extranjera en establecer los siguientes requisitos para que prospere exitosamente la Acción Resolutoria:

1. **CONTRATO BILATERAL VÁLIDAMENTE CELEBRADO.** Parte del supuesto que la resolución de contrato solo procede en contratos donde surjan obligaciones mutuas para los contratantes, válidamente celebrados, es decir, respecto de los cuales concurren los presupuestos generales de validez para todo contrato, como son: capacidad de los sujetos contratantes, consentimiento, objeto y causa lícita; y en algunos casos se requieren requisitos especiales para cada contrato. Señala la decisión de la Corte, con ponencia del Dr. Murcia Ballen de 27 de enero de 1981: Al decidir una pretensión de condición resolutoria, imperativamente tiene el Juez que fijar su criterio en torno a la validez del contrato de donde emane la obligación incumplida que diera lugar a tal petición.
2. **CUMPLIMIENTO DEL DEMANDANTE,** o que por lo menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debido, permaneciendo leal a los términos pactados en el contrato.
3. **INCUMPLIMIENTO TOTAL O PARCIAL DEL DEMANDADO,** de las obligaciones a su cargo. Será total cuando el deudor se abstiene por completo de realizar una prestación de dar, de hacer o de no hacer, en cuyo caso, será procedente la resolución del contrato, pero si éste fuere parcial, es necesario que sea de tal gravedad que el acreedor pierda el beneficio esencial que le reportaba el contrato.

Encontrando el fallador estos requisitos será procedente decretar la resolución del contrato solicitado, lo que trae como consecuencia la disolución del vínculo contractual de tal manera que se retrotraen los efectos que hayan producido o que debería producir al estado previo a la celebración del contrato; lo que apareja que aun oficiosamente se ordene las restituciones mutuas.

Ahora bien, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha precisado sobre el particular que¹:

El acuerdo de voluntades que da origen a una relación contractual -ha dicho la jurisprudencia- no suele concretarse de un momento a otro, sino que es la culminación de un itinerario que comienza cuando *«alguien sugiere o propone a otro la celebración del contrato, proposición a partir de la cual se discuten y consideran las diversas exigencias de las partes, las obligaciones eventuales a que daría lugar*

¹ SC054-2015 Radicación No. 11001-31-03-044-2010-00399-01 M.P. Ariel Salazar Ramírez

el contrato a cargo de cada una de ellas y, en fin, los distintos aspectos del negocio en ciernes de celebración» (CSJ SC, 8 Mar. 1995, Rad. 4473; CSJ SC, 12 Ago. 2002, Rad. 6151).

*Esos tratos preliminares «colocan a las partes en lo que la doctrina ha denominado estado precontractual, y a cuya culminación puede suceder el advenimiento de la oferta, esto es, el **proyecto definitivo de acto jurídico** que por alguien se somete a otra persona, o a personas indeterminadas (policitación), para su aceptación o rechazo (artículo 845 del Código de Comercio)»² (se destaca).*

La oferta o propuesta es, entonces, una declaración de voluntad unilateral de carácter recepticio en cuanto está destinada a ser recibida por otra u otras personas, cuyo objetivo es la celebración de un determinado contrato respecto del cual el proponente tiene la indeclinable intención de realizar. Según explican Díez Picazo y Guillón, es necesario que aquella «contenga todos los elementos necesarios para la existencia del contrato proyectado, y que esté destinada a integrarse en él de tal manera que, en caso de recaer aceptación, el oferente no lleve a cabo ninguna nueva manifestación».³

En este caso, el demandante pretende que se declare la resolución de una promesa de compraventa de inmueble tipo unidad residencial distinguida como APARTAMENTO 502 del edificio PUERTO BAY, ubicado en la zona sur del Rodadero en la ciudad de Santa Marta.

Además el legislador tiene establecido unos requisitos adicionales descritos en el artículo 1611 del C.C.,

- Que conste por escrito, respecto de la promesa de carácter civil, pues la mercantil es meramente consensual, artículo 861 del C. de Co.
- Que el contrato futuro sea eficaz, es decir, que no contraríe los artículos 1501 o 1502 del C. C.,
- Que se fije un plazo o condición
- Que se determine precisamente el contrato futuro, en sus elementos esenciales y naturales. Jurisprudencialmente se ha agregado el que deba señalarse los linderos del inmueble respecto de la promesa de compraventa de bien inmueble, y el señalamiento de la notaría.

Se reclama la existencia y resolución del contrato de promesa de compraventa del 6 de mayo de 2013, que recaía sobre el apartamento 502, antes 402. Sin embargo, se advierte que lo aportado con la demanda son dos documentos escritos, suscrito por quienes fungen en el proceso como demandante y demandado, pero no el del 502 sino que, por el contrario fueron

² *Ibídem.*

³ Díez Picazo, Luis y Guillón, Antonio. Sistema de Derecho Civil. 6ª Ed. Madrid: Tecnos, 1992. Vol. II, p. 69 y ss.

allegados dos contratos de promesa de compraventa distintos, relativos a los apartamentos 601 y 602, cada uno con el respectivo clausulado que estipula las obligaciones de cada parte.

Si en gracia de discusión se aceptara que se trató de un error de la parte demandante al anotar el número del apartamento respecto del cual pretendía solicitar la resolución del contrato de compraventa, podemos agregar que se cumple con el primer requisito dentro del análisis de la validez del contrato de promesa de compraventa.

El contrato prometido es una compraventa de un inmueble que se encuentra dentro de la órbita de los particulares, por lo que podemos asegurar que se trata de un contrato eficaz, se determinan los elementos de ese contrato, como son el precio, el inmueble sobre el cual recae esa compraventa, al igual que la Notaría y el momento en el que la respectiva escritura se otorgaría, por lo que queda de esta manera establecido los requisitos de los previamente relacionados frente a la totalidad de los exigidos por la doctrina para la promesa de compraventa.

Ahora debemos pasar a los de la resolución de contrato, en este caso en particular, se observa de bulto el cumplimiento del requisitos de objeto y causa lícita, pues éste consiste en la celebración de un contrato aceptado por el legislador, en cuanto al consentimiento no hay prueba que fuera viciado pues no alegaron lo contrario las partes, frente a la capacidad, se presume la misma por cuanto se encuentran identificados los demandantes con cédula de ciudadanía, lo que nos lleva asegurar que nos encontramos frente a personas mayores de edad y frente a una persona jurídica, respecto del cual se controvierte un contrato celebrado dentro de su objeto social.

En cuanto al cumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte demandante, del análisis de lo plasmado en las pretensiones de la demanda, contrastado con el material probatorio allegado por el extremo accionante se pudo establecer que es igualmente válido afirmar que se realizaron pagos a favor de la sociedad enjuiciada, empero, no es claro para esta judicatura qué obligación iban a satisfacer, si las indicadas en el supuesto contrato de promesa de compraventa o las de aquellos relacionados en el párrafo que antecede. Dicha falta de claridad no permite, en consecuencia, hacer un análisis tanto del contrato que se reputa incumplido como de las obligaciones que se derivan de él, como quiera que no existe evidencia que el mismo fuere aportado, así como tampoco de los términos que se pactaron en éste y la forma como se cumplirían las obligaciones, máxime cuando la propia parte que alega el

incumplimiento manifestó que se trataba de un documento escrito, y no de un acuerdo verbal, dado que afirmó que el mismo fue firmado con reconocimiento de firmas ante la Notaría Tercera del Círculo de Santa Marta.

Pero es que además lo pagado no sería estrictamente lo pactado en la promesa, en el supuesto que la aportada fuera la correcta y se trata de un error, pues la jurisprudencia habla del cumplimiento de las obligaciones a cargo del actor demandante de la resolución de contrato. En ese orden de ideas, no se evidencia que exista identidad entre lo pretendido y las pruebas que sirven de sustento a ello, por lo que no hay lugar a acceder a las pretensiones reclamadas en la demanda.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la improsperidad de las pretensiones de incumplimiento y de condena enervadas por MARÍA ELODIA GÓMEZ BUITRAGO contra CONSTRUCTORA ARQ DESIGN S.A.S. por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: No hay lugar a condena en costas a la parte vencida en ante la inexistencia de ausencia de la parte contraria.

TERCERO: Una vez en firme esta decisión deberá archivarse el expediente.

Notifíquese y Cúmplase.

Firmado Por:

Monica De Jesus Gracias Coronado
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 1
Santa Marta - Magdalena

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: **47babe80e7b437ca30e0ce57117a75c1ee3dee5d9a90ce7381fcc5be5e723f85**

Documento generado en 03/10/2023 10:18:39 PM

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