

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA

Santa Marta, Veintiséis (26) de Julio de Dos Mil Veintitrés
(2023).

Rad. V. 47.001.3153.001.2021.00306.00

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada en el proceso verbal, atendiendo a que se dan los presupuestos del numeral 2º del inciso 2º del artículo 278 del C. G. del P., dentro del proceso de resolución de contrato que promoviera BERTHA ALICIA PATIÑO MURILLO, BELINDA CAPERA PATIÑO y ANDREA CAPERA PATIÑO contra C.P.V. LTDA.

ANTECEDENTES DE LA DECISIÓN

BERTHA ALICIA PATIÑO MURILLO, BELINDA CAPERA PATIÑO y ANDREA CAPERA PATIÑO presentaron demanda verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa contra la sociedad C.P.V. LIMITADA, con el objeto de obtener las siguientes declaraciones y condenas:

- Se decrete la Resolución del contrato de promesa de compraventa del 18 de marzo de 2013, celebrado entre BERTHA ALICIA PATIÑO MURILLO, BELINDA CAPERA PATIÑO y ANDREA CAPERA PATIÑO y la sociedad C.P.V. LTDA., por incumplimiento de la sociedad demandada.
- Como consecuencia de la resolución anterior, la promitente vendedora sociedad C.P.V. LTDA, se obligue en favor de las demandantes a devolver la suma de DOSCIENTOS CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$204.650.000), por concepto del precio pactado y pagado por las promitentes compradoras, por el apartamento 1102 de la Torre 2 y el uso exclusivo del parqueadero N° 033 dentro del contrato de promesa de compraventa del 18 de marzo de 2013.
- Que la sociedad C.P.V. LTDA, se obligue a pagar en favor de las demandantes, la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y

OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS CON CINCO CENTAVOS M/L (\$258.855.645,05), por concepto de intereses moratorios desde la fecha en que incurrió en incumplimiento la sociedad demandada, esto es, desde el 12 julio de 2018, hasta la fecha de radicación de la presente demanda, 13 de diciembre de 2021, o hasta que se cumpla con el pago total de la obligación, conforme a lo pactado en el parágrafo primero de la cláusula décima primera del mencionado contrato.

- Que la sociedad C.P.V. LTDA, se obligue a pagar en favor de las demandantes, la suma de VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS M/L (\$20.465.000), por concepto de cláusula penal equivalente al 10% sobre el valor de la venta, fijada en la cláusula décima primera del contrato de promesa de compraventa de 18 de marzo de 2013.

Tales pretensiones las descansa sobre la siguiente situación fáctica:

El 18 de marzo 2013, la sociedad C.P.V. LTDA, mediante contrato de promesa de compraventa, se obligó a celebrar contrato de enajenación en favor de BERTHA ALICIA PATIÑO MURILLO, los derechos de propiedad y dominio del apartamento 1102 de la Torre 2 y el uso exclusivo del parqueadero N°033, del conjunto residencial cerrado Torres de Canaria, ubicado en la carrera 50A N°29L- 05 del Barrio San Pedro Alejandrino de la ciudad de Santa Marta, según consta en la cláusula primera del referido contrato.

Explica que BELINDA CAPERA PATIÑO y ANDREA CAPERA PATIÑO, fueron incluidas como promitentes compradoras en el contrato de promesa de compraventa antes mencionado, mediante adición y modificación al contrato, celebrada entre la sociedad convocada y las convocantes, el 23 de marzo de 2018, señalando que hacían parte integral del referido contrato de "compraventa".

Señalan que el inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, apartamento 1102 de la Torre 2, identificado con matrícula inmobiliaria N°080-111567, cuenta con un área privada de 109,54 mts², un área de balcón exclusivo de 3.89 mts² y una altura libre de 2.70 mts, el cual consta de sala, comedor, cocina, baño social, zona de labores, alcoba del servicio con baño, alcoba principal con baño interno, dos alcobas adicionales con un baño y balcón, y cuenta con la siguiente área y linderos: Norte, 7.90 mts, muro, columna, puerta de acceso que da a la escalera y corredor

de circulación del edificio; Sur, 10.00 mts en línea quebrada, muro, columnas ventanas que dan a vacío; Este, 14.20 mts en línea quebrada, muro, columnas, ventanas de fachada que dan a vacío y a balcón exclusivo; Oeste, 15.70 mts en línea quebrada, muro, ventanas, columnas de fachada que dan a vacío. Nadir, con losa de entrepiso en medio que lo separa del décimo piso. Cenit, con losa de entrepiso en medio que lo separa del piso décimo segundo. Y le corresponde el uso exclusivo del parqueadero N°033, según consta en la cláusula tercera del contrato de compraventa del 18 de marzo de 2013.

Refiere que el precio pagado por las demandantes, fue de DOSCIENTOS CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$204.650.000,00), que hicieron de la siguiente manera: La suma de SESENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS M/L (\$65.395.000) entregados a la promitente vendedora C.P.V. LIMITADA, y la suma de CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M/L (\$143.255.000), a la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien funge en calidad de vocera del fideicomiso Torres de Canarias del fondo N°10040000881-1, según consta en la cláusula octava del mencionado contrato y en certificados de paz y salvo, expedidos por la sociedad C.P.V.LIMITADA y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de fechas, 18 de junio de 2018 y 30 de agosto de 2018, respectivamente.

Manifiestan que la promitente vendedora, inicialmente, se obligó con las promitentes compradoras, a hacer entrega material del inmueble el 21 de julio de 2014, y a elevar escritura pública de venta, el 28 de junio de 2014, a las 4:00 p.m., en la Notaría Segunda del Círculo de Santa Marta, fecha que fue prorrogada en varias oportunidades por la sociedad demandada, fijando como última fecha para elevar a escritura pública el contrato de promesa de compraventa, el mes de febrero de 2017, lo que presuntamente consta en los escritos emitidos por la sociedad C.P.V.LTDA.

Indica que con fecha de radicación 24 de julio de 2018, BERTHA ALICIA PATIÑO MURILLO, hizo requerimiento a la sociedad demandada, para que cumpliera con la obligación contractual de elevar a escritura pública el contrato de promesa de compraventa del apartamento 1102 de la Torre 2 y el uso exclusivo del parqueadero N°033, pero no obtuvo respuesta alguna, por parte de esta.

Señala que según cláusula décimo primera y el párrafo primero de la misma cláusula, del contrato de promesa de compraventa de fecha 18/03/2013, la sociedad C.P.V.LTDA., en su calidad de

promitente vendedora, se obligó a devolver el precio pagado por las promitentes compradoras, y a pagarles de manera anticipada, la suma de VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS M/L (\$20.465.000), por concepto de cláusula penal, equivalente al 10% sobre el precio pagado, por incumplimiento al mencionado contrato.

TRÁMITE PROCESAL

La presente demanda fue admitida mediante proveído del 1° de febrero de 2022, y se ordenó la notificación del demandado, quien recibió notificación el 20 de mayo de 2022, a la dirección de correo electrónico dispuesta por el accionado para notificaciones judiciales según se desprende del Certificado de Cámara de Comercio, por lo que se advierte debidamente notificado de conformidad con lo estatuido por el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, norma vigente al momento de la notificación. Posteriormente, y vencido el término de traslado no se allegó contestación ni se propusieron excepciones de mérito.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN

En el presente caso, el primer (no necesariamente el principal) problema jurídico a resolver es de sí 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", a raíz de una declaratoria de resolución del mismo.

Para resolver esos interrogantes considera esta funcionaria que es oportuno tener en cuenta las siguientes precisiones:

Dentro de este marco de circunstancias de modo, tiempo y lugar, se ha planteado un conflicto jurídico, en el que la parte actora acumuló pretensiones con fines resolutorio e indemnizatorio de perjuicios, para lo cual fijaremos como plan de trabajo para su pronunciamiento, abordar inicialmente la de tipo resolutorio y luego la indemnizatoria.

Frente a la pretensión de obtener una resolución de contrato, es pertinente efectuar las siguientes precisiones:

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 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

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

² *Ibidem*.

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

En este caso, el demandante pretende que se declare la resolución de una promesa de compraventa de inmueble tipo apartamento, ubicado en la Torre 2 y el uso exclusivo del parqueadero N° 033 del Conjunto Residencial Torres de Canarias entre las demandantes y la sociedad demandada por valor de DOSCIENTOS CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$204.650.000).

En cuanto a la existencia del contrato, se trata de un contrato de promesa de compraventa, del cual se aportará el documento en el que se plasma la misma, en donde se observan los elementos esenciales de esta figura negocial, promesa de celebrar un contrato futuro, en el que se plasma los elementos de este, como en este caso es de compraventa, está claro la identificación precisa del bien que se pretende transferir, y el precio, pero además se señala la fecha, hora y lugar, que sería la notaría en que se ha de firmar el acto escriturario, por recaer sobre un inmueble.

Ese contrato es válido, en cuanto las partes con la suscripción del documento plasmaron su consentimiento en la celebración del mismo, también al tratarse de la persona natural mayor de edad y una persona jurídica actuando dentro del marco de su objeto social, se establece la capacidad; y se observa de bulto el cumplimiento del requisito de objeto y causa lícita, pues éste consiste en la celebración de un contrato aceptado por el legislador.

Ahora bien, en cuanto a la promesa de contrato, 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 contraría 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.

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 el primer requisito.

El segundo de los requisitos pasa a ser el cumplimiento del demandante, siendo importante recordar que aquí deben mantenerse leal los términos pactados en el contrato. Así las cosas, se advierte de las pruebas documentales arrimadas al paginario que las obligaciones en cabeza del extremo activo se sintetizan de la siguiente forma:

En la cláusula octava se establece la obligación de pagar el valor del inmueble, que es un elemento necesario de la promesa sobre el cual recaen las pretensiones

En la cláusula décima se pactó que las partes se obligaban recíprocamente a elevar a escritura pública mediante la cual debe cumplirse lo acordado en dicha promesa de compraventa ante el Notario Segundo del Círculo de Santa Marta el 28 de junio de 2014 a las cuatro de la tarde.

En ese orden de ideas, y con relación al cumplimiento de la actora, tenemos que obra certificación⁴ fechada el 30 de agosto de 2019 de parte de la administradora del FIDEICOMISO TORRES DE CANARIAS, quien da cuenta que ingresaron a dicho fondo dineros que ascienden a la suma de \$143.255.000.00, provenientes de la demandante BERTA ALICIA PATIÑO MURILLO, así mismo se acreditó que el contrato de promesa inicialmente suscrito, fue objeto de "**otrosíes**", en uno de ellos se estableció la entrega de dineros al FIDEICOMISO mencionado. Lo anterior debe entenderse de forma conjunta con el certificado expedido por la demandada en el que reconoce el pago de \$61.395.000.00 quedando pendiente \$143.255.000.00, de tal manera que las dos sumas de dinero, nos da como resultado la totalidad del precio.

Paralelo a ello, frente al cumplimiento de la carga relativa a la suscripción de la escritura pública contenida en la cláusula décima ya mencionada, se advierte que la fecha inicialmente indicada fue modificada de forma unilateral por el vendedor señalándose el 2 de junio de 2015 a las 4:00 p.m., según se desprende de comunicación dirigida a la actora y fechada el 27 de mayo de 2014⁵. Así mismo, se observa que dicha cita fue eventualmente

⁴ Archivo 011.

⁵ Archivo 007

cambiada según se informó en comunicado del 12 de mayo de 2015⁶ fijándose como nueva fecha el 8 de octubre de 2015.

Ello entonces condicionaba el cumplimiento de esta obligación por parte de la actora en la medida en que la fecha de suscripción fue objeto de dos modificaciones unilaterales por el extremo vendedor, máxime si se tiene que mediante comunicado fechado el 23 de septiembre de 2016 en el que informaban: “(...) *Finalizados los trámites del encargo fiduciario, esperamos reiniciar obra en septiembre de este año y, esperamos que una vez cancelado el valor total del inmueble podamos estar escriturando y entregando en los primeros meses del próximo año. Para formalizar todo lo anterior requerimos su consentimiento mediante la firma del OTROSÍ que adjuntamos*” lo que pone de manifiesto que, llegado el 8 de octubre de 2015 no se había celebrado la suscripción de la escritura, lo que permite concluir que, al tratarse de una cláusula cuya alteración se encontraba en manos del extremo vendedor, la posibilidad de cumplimiento del extremo comprador estaba supeditada al señalamiento de una nueva fecha. Sin embargo, ello no exonera al extremo activo de cumplir con las obligaciones a que estaba compelido, como quiera que aún en el escenario regido por la inconsistencia del extremo vendedor ha debido acreditar el acatamiento de la cláusula que exige acudir en la fecha señalada a la notaría acordada a fin de suscribir la escritura pública.

Así las cosas, del examen del acervo probatorio arrojado al proceso no se advierte prueba alguna encaminada a demostrar el cumplimiento de dicha carga, pues, aunque se afirmó que la modificación de la fecha de suscripción era una facultad con la que contaba el acá demandado, no está de más precisar que aún en ese evento la demandante debía acreditar el cumplimiento de esa carga a pesar de las múltiples modificaciones que de manera unilateral efectuara el extremo vendedor.

En ese orden de ideas, se concluye que no acreditó el extremo activo de la presente causa el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a su cargo, razón por la que carecería de fundamento fáctico para reclamar el incumplimiento del extremo procesal contrario, y en consecuencia se negarán las pretensiones propuestas.

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,

⁶ Archivo 006

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de resolución de contrato enervadas por BERTHA ALICIA PATIÑO MURILLO, BELINDA CAPERA PATIÑO y ANDREA CAPERA PATIÑO contra C.P.V. LTDA.

SEGUNDO: No hay lugar a condena en costas a la parte vencida 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: **f1b559117669c70d58e097451f2f56b4e01bfc3b4f6908625e073e49ea6cf436**

Documento generado en 26/07/2023 02:13:33 PM

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

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