

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD
DE OCAÑA

Providencia No. 331

Ocaña, nueve (09) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO	VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO
DEMANDTE	FABIAN DANILO PÁEZ MEZA
DEMANDDO	SAID ORLANDO MANDON
RADICADO	2021-0154
INSTANCIA	PRIMERA

Se encuentra al despacho el proceso de la referencia a efectos de entrar a pronunciarnos de fondo sobre la solicitud de terminación del proceso que ha presentado el doctor **YOJAN LEONARDO PEÑARANDA QUINTERO** en su condición de apoderado judicial de la parte actora, a lo cual se procede previas las siguientes;

CONSIDERACIONES

Este Despacho Judicial empieza por señalar que examinada la demanda se encuentran reunidos los presupuestos procesales que establece nuestra legislación; así mismo el trámite se siguió de conformidad con lo establecido en la ley procesal y no existe causal de nulidad que pueda viciar e invalidar lo actuado en todo o en parte.

Por otro lado, tenemos que las pretensiones se encuentran formuladas en debida forma y el demandante señor **FABIAN DANILO PAEZ MEZA** se haya legitimado en la causa por activa, en primer lugar por tratarse de una persona mayor de edad que actúa dentro del proceso a través de apoderado judicial y por otro lado, porque le asiste un interés para obrar, el que se basa en la afirmación realizada en la demanda con respecto al derecho que le asiste para obtener la resolución del contrato promesa de venta de que da cuenta el libelo accionario; del reconocimiento de la cláusula penal pactada en el mismo

contrato y de aparecer suscribiendo la promesa en su condición de promitente comprador del bien inmueble ofrecido en venta.

Por su parte, la legitimación en la causa por pasiva se deriva del vínculo negocial existente entre el antes citado con **SAID ORLANDO MANDON**, derivado éste de la suscripción igualmente de la promesa de venta, como promitente vendedor. No obstante, lo anterior se tiene acreditado al interior del proceso que este falleció el pasado 18 de junio del 2022 y que quien le sucedió fue su hijo **ABIMELEC MANDON GUEVARA** tal y como así se desprende de los registros civiles de defunción y nacimiento allegados y de la escritura pública 1713 del 11 de agosto del 2022 por medio del cual se hace la liquidación de la herencia del antes mencionado (documentos visibles al numeral 51 del expediente electrónico).

Así tenemos que, en el presente caso, pretende el señor **FABIAN DANILO PÁEZ MEZA** en su condición de prometiente comprador, la resolución del contrato de promesa de venta de una casa junto con el lote de terreno de su comprensión ubicada en la carrera 7 No. 23 – 35 de la Urbanización Coruña de este municipio, bien inmueble identificado con el FMI No. 270 – 40478 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ocaña, contrato que celebró con el señor **SAID ORLANDO MANDON** el día 22 de julio del 2021; así mismo pretende la restitución del dinero por el entregado como pago inicial fijado en el precitado contrato y se condene al pago de la suma de \$10.000.000 como cláusula penal pactada.

Fundamenta su pretensión en el hecho de que el demandado en su condición de prometiente vendedor no cumplió con la obligación de suscribir la escritura pública de compraventa en la fecha, hora y notaria pactada, esto es no compareció el día 22 de septiembre del 2021, a las 3:00 pm. a la Notaría primera de Ocaña, habida cuenta que en conversación telefónica sostenida con el demandado el 20 de septiembre de ese año, le manifestó su intención de no querer celebrar la escritura pública por medio del cual se materializaría la compraventa del inmueble prometido; y que no obstante haberse comprometido a devolver la suma de dinero correspondiente al primer pago realizado el día de la suscripción de la promesa de compraventa y la cláusula penal, ello no aconteció.

Sabido es, que una de las fuentes de las obligaciones la constituye el ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, en virtud de la cual, las partes pueden celebrar convenciones o contratos, entendidos estos como el

acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Es decir, es el concurso real de las voluntades de dos o más personas, encaminado a la creación de obligaciones. Así mismo, el contrato legalmente celebrado es ley para las partes y no puede modificarse o invalidarse unilateralmente.

Y es que, es principio general de derecho civil que los contratos se celebran para cumplirse y, en consecuencia, que el deudor debe estar dispuesto a ejecutarlos íntegra, efectiva y oportunamente. La integridad está referida a la totalidad de la prestación debida, hecho o cosa; la efectividad a la relación de solucionar la obligación en la forma pactada y la oportunidad alude al tiempo convenido. Igualmente, a veces de lo señalado por el artículo 1603 del C. C. 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 de la naturaleza de la obligación o que por ley pertenecen a ella.

Es así, como tanto la ley, como la doctrina y el precedente jurisprudencial, califican la promesa como un verdadero contrato y lo han definido como un contrato preparatorio en el que el acuerdo de voluntades está dirigido a crear obligaciones a través de convenciones enderezadas a realizar y perfeccionar un contrato futuro. Su fin es hacer posible la realización de otro contrato que está sujeto a un evento futuro, cierto o incierto, pero que las partes han previsto expresamente en forma libre y espontánea como fruto de la autonomía de la voluntad privada.

Ahora, en relación con la promesa de celebrar un contrato de compraventa de un bien inmueble, como lo es el caso que nos ocupa, se tiene que la promesa se ha definido como “Un contrato en virtud del cual dos partes, el prometiende vendedor y el prometiende comprador, se obligan recíprocamente, a celebrar un contrato de compraventa sobre un bien inmueble, mediante el otorgamiento de la escritura pública respectiva, al vencimiento de un plazo y/o al acaecimiento de una condición.”

Y específicamente sobre la pretensión resolutoria por el incumplimiento del contrato que hace el demandante, la Honorable Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, se ha pronunciado entre otras, en sentencia del 14 de diciembre de 2010 – expediente 41001-31-03-001-2002-08463-1, M.P. Doctor Arturo Solarte Rodríguez, en el sentido de que para el buen suceso de la súplica derivada del artículo 1546 del Código Civil, se exige, además de la presencia de un contrato bilateral válido, que el actor hubiese guardado fidelidad a

sus obligaciones, esto es, cumplido o procurado cumplir los compromisos que del respectivo negocio jurídico dimanar para él, al tiempo que es menester que la otra parte, por el contrario, no hubiese atendido los deberes de prestación establecidos a su cargo. Encontrándose que el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le correspondían y, por el aspecto pasivo incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor...”

Entonces, en la promesa de celebrar un contrato que participa de la naturaleza jurídica de los pactos bilaterales, cuando uno de los contratantes no cumple con las obligaciones que le corresponde, el artículo 1.546 del Código Civil le ofrece al otro contratante que elija, a su arbitrio, o bien el cabal cumplimiento del contrato, o que se resuelva la convención, permitiendo en uno y otro evento que se reclame además la indemnización de perjuicios.

Por consiguiente en la medida en que sea bilateral y cuando una de las partes incumple con las obligaciones de su cargo, procede sin duda el ejercicio por parte de la otra de la facultad resolutoria consagrada en el artículo citado, principio éste que cuenta con firme arraigo en la jurisprudencia y que vale tanto para la obligación fundamental consistente en celebrar el contrato prometido como respecto de otras que por lo general acompañan y representan la ejecución anticipada de prestaciones a éste último inherentes.

Es así que, la resolución tiene un efecto directo que no es otro distinto de hacer cesar la situación jurídica concreta entre las partes a raíz de la celebración del contrato incumplido.

Así las cosas, para que tenga lugar la resolución del contrato de promesa de compraventa se requiere por un lado de la existencia y validez del contrato y por el otro de la existencia de una parte fiel y otra infiel.

En lo que al primer requisito se refiere –contrato válido y eficaz-, hemos de decir que la promesa se encuentra reglamentada en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que expresamente dice: “la promesa a celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las siguientes circunstancias: Que conste por escrito; Que el contrato a que se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el art. 1.511 del C.C.; Que contenga un plazo o condición que fije la

época en que ha de celebrarse el contrato y Que se determine de tal suerte que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Todos los cuales deben cumplirse necesariamente sin que pueda faltar. Presupuestos que a juicio de esta funcionaria judicial se materializan en el caso de estudio, como entramos a verlo:

(i) Respecto del primer presupuesto mencionado tenemos que el contrato de promesa de compraventa de fecha 22 de julio del 2021 se levantó por escrito, según nos lo informa la prueba documental obrante a los folios 1 a 4 del numeral 5 del expediente electrónico denominado “Pruebas”, el que fue suscrito por las partes trabadas en litis es decir por el señor **SAID ORLANDO MANDON** como promitente vendedor y **FABIAN DANILO PAEZ MEZA** como promitente comprador, del que además se desprende que sus firmas fueron reconocidas y autenticadas ante la Notaria Segunda del Circulo de Ocaña, y que así mismo aparecen suscribiendo el mencionado contrato de promesa de compraventa los testigos **FREDY ALBERTO AVELLANEDA ROPERO, NUBIA ALBERNIA RUEDAS, HERNANDO LUIS NAVARRO RUEDA Y CAMILO HERNESTO QUINTERO RUEDAS**, estos quienes también reconocen y autentican sus firmas ante la misma notaría y el mismo 22 de julio del 2021.

(ii) Frente al segundo de los presupuestos señalados, tenemos que a juicio de esta funcionaria judicial, hay licitud en su objeto; pues el mismo consiste en la celebración de un contrato de promesa compraventa respecto de un bien inmueble ubicado en la carrera 7 número 23-35 de la urbanización “La Coruña” de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, inmueble Conformado de dos (2) alcobas, patio, baño, sala, cocina, comedor y garaje, con todas sus demás mejoras, anexidades y servidumbres, cuyos linderos según el título de adquisición son: **POR EL FRENTE:** con la calle en medio **POR EL LADO DERECHO ENTRANDO** con lote No. 66 **POR EL LADO IZQUIERDO ENTRANDO** con el lote No. 64 **POR EL FONDO O COLA** Con el lote No. 53, bien inmueble que se identifica con el número catastral 010203810005000 y con la matrícula inmobiliaria No. 270 – 40478.

Unidad privada que el promitente vendedor adquirió por compraventa hecha a **JOSE REINALDO CASTELLANOS OMAÑA** mediante escritura pública No. 2065 del 23 de octubre de 2017 otorgada en la Notaría Primera de Ocaña, esta que se encuentra debidamente inscrita en la anotación No. 010 del folio de matrícula inmobiliaria citado y que obra a folios 10 al 13 del numeral 5 del expediente electrónico.

Probanza esta que nos permite determinar a ciencia cierta que el promitente vendedor es el propietario del bien inmueble a que se contrae la promesa de venta; así como también que no existía para el momento de la negociación, ni para el 15 de octubre del 2021 (fecha del certificado allegado con la demanda) impedimento alguno para prometerlo en venta, pues el inmueble no es de aquellos que estuvieren por fuera del comercio, al no tener registrado embargo alguno o afectación a vivienda familiar.

(iii) En tercer lugar, se tiene que las partes son capaces y existió libre expresión del consentimiento, dado que no existe prueba alguna que nos demuestre otra cosa.

Muy por el contrario, se cuenta como prueba documental de la capacidad del promitente vendedor, con el certificado de fecha 22 de enero del 2021 expedido por el doctor **FABIO QUINTERO UJETA** y que fue incorporada por el mismo **SAID ORLANDO MANDON** al momento de suscribir el contrato, documento este que aparece referenciado en el mismo texto del contrato cuando se señala “SE TOMARON COMO ANEXOS LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS #3. CERTIFICADO MEDICO DEL SEÑOR SAID ORLANDO MANDON”.

(iv) Así mismo tenemos que los contratantes previeron la existencia de plazos que señalaban la época de celebración del contrato a futuro, el cual vencía el 22 de septiembre del 2021, fecha en la cual se realizaría el otorgamiento de la escritura pública de compraventa en la Notaria primera del Círculo de Ocaña, a las 3:00 pm.

(v) De otro parte como se señaló, el inmueble objeto de promesa de venta se encuentra plenamente identificado y su precio determinado, su forma de pago, así como la determinación de la notaria en donde se ha de otorgar la escritura pública de compraventa.

(v) Y finalmente obra plena determinación del contrato, pues solo bastaba con el otorgamiento de la escritura pública como solemnidad que debía agotarse para su perfeccionamiento la tradición del inmueble prometido en venta.

Documental inmersa como se señaló a los folios 1 a 4 del numeral 5 del expediente electrónico, que constituye la prueba que recoge el contrato de promesa de venta cuya resolución solicita la parte actora y que se

adjuntó al libelo demandatario conforme las normas vigentes para la época en que nos rige el fenómeno de la virtualidad, generando con ello el convencimiento sobre la existencia de la relación contractual celebrada entre las partes y sobre el cual recae lo que es objeto de la litis, como es el de pretender con base en el artículo 1.546 del Código Civil la resolución por incumplimiento del promitente comprador de las obligaciones por el adquiridas. Quedando así demostradas las exigencias que enlista el artículo 89 de la Ley 153 de 1987.

Pasando ahora al segundo de los presupuestos axiológicos de la acción – esto es, que una parte hubiese guardado fidelidad a sus obligaciones o procurado cumplirlas y la otra por el contrario no hubiese atendido los deberes que le correspondían, señalaremos que a pesar de existir prueba documental dentro del proceso que nos da cuenta que el demandado **SAID ORLANDO MANDON** se obligó a transferir a favor del aquí demandante **FABIAN DANILO PAEZ MEZA** a título de venta, el bien inmueble identificado con el FMI No. 270 – 40478 de la OIP de Ocaña, esto a suscribir la escritura pública el día miércoles 22 de septiembre del 2021 a las 3:00 p.m. en la Notaría Primera del Circulo de Ocaña y que ello no aconteció, como así nos lo enseña el Acta de comparecencia No. 008 de esa fecha emanada de la Doctora **NIDIA CELIS YARURO** en su condición de Notaría Primera del Circulo de Ocaña, no obstante a ello ante la petición de terminación del proceso elevada por el apoderado de la parte actora, no es del caso que esta funcionaria judicial continúe su trámite y haga una valoración probatoria, habida cuenta que al interior del proceso se encuentran satisfechas las pretensiones del actor, que dieron lugar a que el negocio perdiera su valor jurídico.

En efecto, con la documentación allegada por el profesional del derecho al numeral 51 del expediente electrónico, se tiene de los registros civiles de defunción y nacimiento, que el demandado **SAID ORLANDO MANDON** falleció el día 18 de junio del presente año y que el señor **ABIMELEC MANDON GUEVARA** figura como su hijo legítimo, este quien procedió a liquidar la herencia del primero con escritura pública No. 1.713 del 11 de agosto del 2022, habiéndose por este instrumento adjudicado el bien inmueble a que se contrae este asunto, esto el ubicado en la carrera 7 No. 23-35 de la Urbanización Coruña, identificado con el FMI No. 270 – 40478 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ocaña.

En atención a ello, el día primero de noviembre del 2022, el señor **ABIMELEC MANDON GUEVARA** en calidad de heredero, celebra contrato de transacción a través de apoderado judicial con el demandante señor

FABIAN DANILO PAEZ MEZA, en aras de buscar terminar extra judicialmente el proceso que se adelanta en este Despacho Judicial, quien además reconoce y asume la obligación contraída por su padre y pacta una forma de pago, celebrando convenio transaccional en los siguientes términos.

TRANSACCIÓN

PRIMERO: Que el Señor **ABIMELEC MANDON GUEVARA**, reconoce a favor de **FABIAN DANILO PAEZ MEZA** las siguientes sumas de dinero, pactando de la siguiente forma: por concepto de abono del contrato de promesa de compraventa **DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$10.000.000.00)**; y por concepto de cláusula penal **OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$8.000.000.00)**

SEGUNDO: Que el Señor **ABIMELEC MANDON GUEVARA**, es quien se obliga a asumir el pago de los valores descritos y cancelarlos directamente al Dr. **YOJAN LEONARDO PEÑARANDA QUINTERO**

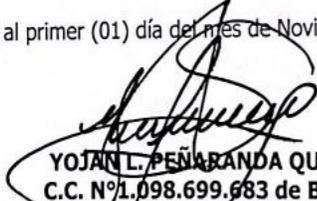
TERCERO: Que se solicitará al Juzgado segundo civil del circuito de ocaña, la terminación del proceso, hasta tanto se verifique el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente contrato de transacción.

CUARTO: Que una vez cumplidas las obligaciones por parte de **ABIMELEC MANDON GUEVARA**, se comunicará al Juzgado por parte del apoderado de **FABIAN DANILO PAEZ MEZA**, del proceso de resolución de contrato, para que proceda a levantar las medidas cautelares ordenadas por el despacho judicial.

SÉPTIMO: Que en el caso de incumplimiento de lo pactado en este contrato, **FABIAN DANILO PAEZ MEZA**, estará en libertad de reiniciar y/o continuar las reclamaciones legales pertinentes en el Juzgado Segundo civil del circuito de ocaña, para dar cumplimiento a lo convenido. Este documento presta mérito ejecutivo para cualquier efecto ante las autoridades judiciales.

Firma las partes intervinientes, en Ocaña, al primer (01) día del mes de Noviembre de 2022.

Abimelec mandon
ABIMELEC MANDON GUEVARA
 C.C. N° 1.007.325.163 de Aguachica


YOJAN L. PEÑARANDA QUINTERO
 C.C. N° 1.098.699.683 de Bga.

Frente al acuerdo allegado, el apoderado judicial allega un nuevo memorial visible a folio 52 del expediente electrónico en el que informa que el señor **ABIMELEC MANDON GUEVARA** en su condición de hijo del demandado y causante, dio total cumplimiento al contrato de transacción celebrado, por tanto las pretensiones perseguidas dentro del proceso a la fecha se encuentran totalmente canceladas a entera satisfacción, por lo que reitera la terminación del proceso y el levantamiento de las medidas cautelares.

Así las cosas, habiéndose satisfecho las pretensiones de pago perseguidas en la demanda como lo es la suma de los **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)**, que el promitente comprador había entregado como parte de pago y la suma de **OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000)**, por concepto de cláusula penal conforme al acuerdo celebrado con el heredero del sujeto contractual, quien no sólo asumió la obligación, sino que efectivamente la pago, este despacho judicial no puede entrar a resolver el contrato de promesa de compraventa, dado que por la misma voluntad del señor **FABIAN DANILO PAEZ MEZA** y el sucesor contractual y procesal **ABIMELEC MANDON GUEVARA**, el negocio jurídico perdió sus efectos, pues no es otra la finalidad de la cláusula

penal sino la de “asegurar el cumplimiento de la obligación” y que en este caso al no haberse materializado el contrato prometido, se efectivizó la restitución de lo pagado como parte de pago y la cláusula penal, restableciéndose con ello el agravio cometido al promitente comprador.

Así las cosas, esta funcionaria judicial procederá a tener al señor **ABIMELEC MANDON GUEVARA** como parte demandada en su condición de hijo legítimo del promitente vendedor señor **SAID ORLANDO MANDON** falleció el día 18 de junio del presente año y como consecuencia de haberse presentando la restitución de lo entregado como cuota inicial convenida y el pago de la cláusula penal en los términos del convenio celebrado el primero de noviembre del año que corre, es procedente entonces la terminación del proceso solicitada por el demandante y el levantamiento de la medida cautelar que pesa al interior del proceso, conforme al acuerdo por ellos celebrado.

Por lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: TENER al señor **ABIMELEC MANDON GUEVARA** como parte demandada en su condición de hijo legítimo del promitente vendedor señor **SAID ORLANDO MANDON** fallecido el día 18 de junio del presente año.

SEGUNDO: Por haberse presentando la restitución al señor **FABIAN DANILO PÁEZ MEZA** de lo entregado como cuota inicial convenida en el contrato de promesa de compraventa celebrado el 22 de julio del 2021 entre este y el causante **SAID ORLANDO MANDON** y que recayó sobre el inmueble ubicado en la carrera 7 número 23-35 de la urbanización “La Coruña” de la ciudad de Ocaña con la matrícula inmobiliaria No. 270 – 40478 y el pago de la cláusula penal en los términos del convenio celebrado el primero de noviembre del año que corre, es procedente declarar la terminación del proceso solicitada por el demandante.

TERCERO: En consecuencia, de lo anterior se ordena el levantamiento de la medida cautelar decretada con auto de fecha 20 de enero del 2022 sobre el bien inmueble que se identifica con el FMI No. con la matrícula

inmobiliaria No. 270 – 40478 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ocaña. Por la secretaria del Juzgado líbrense las comunicaciones de ley.

CUARTO: NO EN COSTAS en contra del demandado.

QUINTO: Cumplido lo anterior, y se ordena archivar la actuación previa la anotación respectiva en los libros radiadores

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:
Claudia Jaimes Franco
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 002
Ocaña - N. De Santander

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: **477bb443dcf7ace07fa834b84eca07095443ef85cc06596a52375c77ea5e7564**

Documento generado en 09/12/2022 11:50:55 AM

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