REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

ccto03sinc@cendoj.ramajudicial.gov.co

SINCELEJO SUCRE

Veintiséis (26) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

70001310300320230009900

1. OBJETO A DECIDIR.

Acomete el juzgado la tarea de proferir el fallo definitorio del presente asunto litigioso.

2. ANTECEDENTES FÁCTICOS.

2.1 Demanda

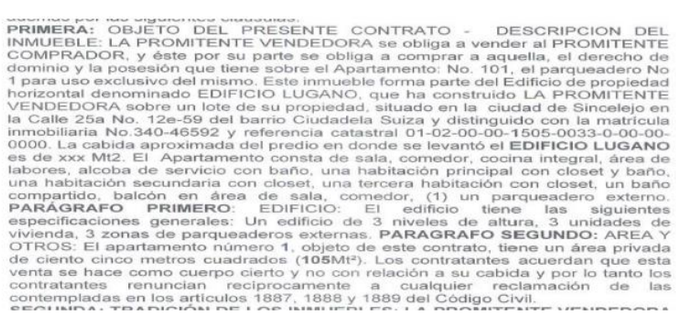
La parte actora señora ANA PAOLA GIL FLOREZ, a través de apoderado judicial interpuso demanda verbal contra la señora PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ con el finde que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre ellas sobre un bien inmueble ubicado en el municipio de Sincelejo.

2.1.1 Hechos

Los hechos se extraen de la demanda así:

*"**PRIMERO:** Mi poderdante ANA PAOLA GIL FLOREZ, identificada con cedula de ciudadanía N°1.102.819.380, y la señora PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ, identificada con cedula de ciudadanía N°22.999.903, celebraron el día 27 de enero de 2021, (conforme a la autenticación), contrato de promesa de compraventa.*

***SEGUNDO:** El contrato de promesa de compraventa, tenía como objeto que la señora ANA PAOLA GIL FLOREZ- en su calidad de PROMITENTE VENDEDORA, vendiera a favor de la señora PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ- en su calidad de PROMITENTE COMPRADORA, y esta última comprara, el inmueble – Apartamento 101, ubicado en la calle 25 a Nº 12 e – 59 Barrio la Ciudadela Suiza Sincelejo Sucre, y parqueadero 01, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nº 340-46592, conforme a lo previsto en la cláusula primera de dicho contrato, así;*



PRIMERA: OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO - DESCRIPCION DEL INMUEBLE: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a vender al PROMITENTE COMPRADOR, y éste por su parte se obliga a comprar a aquella, el derecho de dominio y la posesión que tiene sobre el Apartamento: No. 101, el parqueadero No 1 para uso exclusivo del mismo. Este inmueble forma parte del Edificio de propiedad horizontal denominado EDIFICIO LUGANO, que ha construido LA PROMITENTE VENDEDORA sobre un lote de su propiedad, situado en la ciudad de Sincelejo en la Calle 25a No. 12e-59 del barrio Ciudadela Suiza y distinguido con la matricula inmobiliaria No.340-46592 y referencia catastral 01-02-00-00-1505-0033-0-00-00-0000. La cabida aproximada del predio en donde se levantó el **EDIFICIO LUGANO** es de xxx Mt2. El Apartamento consta de sala, comedor, cocina integral, área de labores, alcoba de servicio con baño, una habitación principal con closet y baño, una habitación secundaria con closet, una tercera habitación con closet, un baño compartido, balcón en área de sala, comedor, (1) un parqueadero externo. **PARÁGRAFO PRIMERO**: EDIFICIO: El edificio tiene las siguientes especificaciones generales: Un edificio de 3 niveles de altura, 3 unidades de vivienda, 3 zonas de parqueaderos externas. **PARAGRAFO SEGUNDO:** AREA Y OTROS: El apartamento número 1, objeto de este contrato, tiene un área privada de ciento cinco metros cuadrados (**105Mt²**). Los contratantes acuerdan que esta venta se hace como cuerpo cierto y no con relación a su cabida y por lo tanto los contratantes renuncian recíprocamente a cualquier reclamación de las contempladas en los artículos 1887, 1888 y 1889 del Código Civil.

***TERCERO:** Que, en la cláusula sexta del contrato de promesa, las partes manifestaron que el predio – apartamento 101, sería sometido al régimen de propiedad horizontal. Que, en efecto, el predio con matrícula inmobiliaria Nº 340-46592, fue sometido al régimen de propiedad horizontal de acuerdo a la escritura pública 130 del 2021-02-09 de la Notaria Segunda de Sincelejo Sucre, del cual se desprendieron los siguientes folios de matrícula; 340-139369, 340-139368 y 340-139367.*

***CUARTO:** Que el apartamento 101, ubicado en la calle 25 a Nº 12 e – 59 Barrio la Ciudadela Suiza-Sincelejo Sucre, que es el del objeto del contrato de promesa de compraventa, se le asignó el folio de matrícula inmobiliaria Nº 340-139367, cuyos linderos y medidas se encuentran en la escritura pública 130 del 2021-02- 09 de la Notaria Segunda de Sincelejo Sucre.*

***QUINTO:** Que las partes, pactaron en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa que, el valor de la venta del inmueble era la suma de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS ($240.000.000) MCTE, que debían ser pagaderos, así;*

TERCERA: PRECIO DE VENTA: El precio de las unidades inmobiliarias objeto de este contrato se ha convenido en la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS **($240.000.000)** MCTE, los cuales **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará así:
EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a cancelar a la firma del presente documento la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS **M/C. ($10.000.000)** y el saldo por valor de DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS **($230.000.000):**

FORMA DE PAGO APTO 1 EDIFICIO LUGANO			
VALOR TOTAL	M2	VALOR M2	TOTAL
	105		240.000.000
TOTAL ADICIONALES:			0
VALOR TOTAL DEL APTO:			$ 240.000.000
VR. CUOTA INICIAL DE:			$ 10.000.000
SALDO			$ 230.000.000
DESCRIPCION	FECHA	VALOR	SALDO DE LA CUOTA INICIAL
Valor de Cuota Inicial		$ 10.000.000	$ 230.000.000
Cuota 1	30-mar-21	$ 40.000.000	$ 190.000.000
Cuota 2	30-sep-21	$ 50.000.000	$ 140.000.000
Cuota 3	30-mar-22	$ 50.000.000	$ 90.000.000
Cuota 4	30-agos-22	$ 90.000.000	$0

***SEXTO:** Dice mi poderdante, que la señora PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ, ha venido incumpliendo sistemáticamente con el pago de las cuotas pactadas, en razón a que el pago total de la obligación debía efectuarse el día 30 de agosto de 2022, y a la fecha la presentación de la demanda, no se ha cumplido con el pago total de la obligación, por cuanto lleva más de 1 año de mora.*

***SÉPTIMO:** Que, a la fecha de la presentación de la demanda, la señora PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ, ha pagado a favor de mi poderdante la suma de ciento cuarenta y cinco millones de pesos ($145.000.000), por concepto de capital, y ocho millones de pesos ($8.000.000), por otros conceptos no aplicables al capital.*

***OCTAVO:** Que, a la fecha, la señora PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ, adeuda por capital la suma de noventa y cinco millones de pesos ($95.000.000), que debían ser cancelados en su totalidad el día 30 de agosto de 2022.*

***NOVENO:** Que las partes acordaron en la cláusula octava del contrato, que la fecha de la firma de correspondiente escritura pública era 30 de mayo de 2022, pero, pero dice mi poderdante que no se pudo adelantar dicho trámite, en razón a que la demandada no había pagado en su totalidad para ese tiempo las cuotas Nº 1, 2 y 3, señalada en la cláusula tercera del contrato.*

***DECIMO:** Dice mi poderdante, que procedió a entregar el inmueble a la señora PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ, el día 01 de marzo de 2021, y que desde esa fecha hasta la actualidad tiene el uso y goce del inmueble.*

***DÉCIMO PRIMERO:** Que las partes, acordaron en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa que en caso de incumplimiento, retracto o retraso de una de las cuotas o cualquiera las obligaciones, establecieron una multa a título de pena el 20% del valor de la venta del inmueble, que en este caso debe reconocerse en contra de la demandada (por su incumplimiento y mora en sus obligaciones) y a favor de la demandante, así;*

CUARTA: CLAUSULA PENAL: INCUMPLIMIENTO Y/O RETRACTO: En caso de incumplimiento, retracto de compra o retraso en el cumplimiento de una cuota de más de 30 (treinta) días calendario, o cualquiera de las obligaciones a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR, el presente contrato quedará resuelto ipso facto y las partes establecemos una multa del 20% del valor de venta del inmueble establecido en la cláusula tercera. **PARAGRAFO PRIMERO:** LA PROMITENTE VENDEDORA queda en libertad de vender o negociar con terceros los inmuebles objeto de este contrato de promesa de compraventa, sin que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en la parte final del artículo 1937 del Código Civil, por renuncia expresa que hace EL PROMITENTE COMPRADOR de dicha facultad.

***DECIMO SEGUNDO:** La parte demandante, ha realizado varios requerimientos a la parte de mandada para que cumpliera con sus obligaciones, pero no se ha logrado el cumplimiento, lo que hace necesario solicitar la terminación del contrato y la restitución del bien inmueble, el cual está en uso y goce de la parte demandada desde el mes de marzo de 2021.*

***DÉCIMO TERCERO:** Que las partes, en la cláusula novena tercera del contrato, pactaron clausula compromisoria, donde todas las diferencias debían ser resueltas en el centro de arbitraje y conciliación de la cámara de comercio de Sincelejo sucre.*

***DÉCIMO CUARTO:** Que la parte demandante, convoco la parte demandada a un centro de conciliación extrajudicial, con el fin de llegar a un acuerdo sobre las obligaciones adquiridas en el contrato.*

***DECIMO QUINTO:** Que las partes, dentro de la audiencia de conciliación extrajudicial, conciliaron parcialmente renunciando de forma voluntaria a la cláusula novena tercera del contrato, es decir, renunciaron a la cláusula compromisoria.*

***DÉCIMO SEXTO:** Que la dirección física y electrónica de la demanda, se encuentran contenidas en el contrato de promesa de compraventa.*

***DÉCIMO SEPTIMO:** La señora ANA PAOLA GIL FLOREZ, ha otorgado poder especial para presentar el proceso de la referencia".*

2.1.2 Súplicas

Fincado en estos hechos, la demandante formuló las siguientes peticiones:

- *"PRIMERO: Se declare legalmente terminado el contrato de promesa de compraventa celebrado entre la señora ANA PAOLA GIL FLOREZ, identificada con cedula de ciudadanía N°1.102.819.380, (PROMITENTE VENDEDORA) y la señora PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ, identificada con cedula de ciudadanía N°22.999.903, (PROMITENTE COMPRADORA) celebrado el día 27 de enero de 2021, (conforme a la autenticación).*

- *SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se proceda con las restituciones mutuas, así; A. Que se le ordene a la señora PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ, identificada con cedula de ciudadanía N°22.999.903, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, restituir a favor de la señora ANA PAOLA GIL FLOREZ, identificada con cedula de ciudadanía N°1.102.819.380, el inmueble apartamento 101 - ubicado en la calle 25 a Nº 12 e – 59 Barrio la Ciudadela Suiza- Sincelejo Sucre, y su parqueadero Nº 1, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nº 340-139367, junto con todas sus mejoras y anexidades. B. Que se le ordene a la señora ANA PAOLA GIL FLOREZ, identificada con cedula de ciudadanía N°1.102.819.380, devolver a favor de la señora PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ, identificada con cedula de ciudadanía N°22.999.903, la suma de dinero que corresponda, luego de descontar la cláusula penal y los frutos civiles.*

- *TERCERO: Se condene a la señora PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ, identificada con cedula de ciudadanía N°22.999.903, pagar a título de pena y a favor de la señora ANA PAOLA GIL FLOREZ, identificada con cedula de ciudadanía N°1.102.819.380, la suma de $48.000.000, que corresponde al 20% del valor de la venta, de acuerdo a lo contenido en la cláusula Cuarta del contrato.*

- *CUARTO: Se condene a la señora PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ, identificada con cedula de ciudadanía N°22.999.903, reconocer y pagar a favor de la señora ANA PAOLA GIL FLOREZ, identificada con cedula de ciudadanía N°1.102.819.380, la suma de $34.500.000, por concepto de frutos civiles - canon de arrendamiento, contados desde el mes de marzo de 2021 hasta la presentación de la demanda, y los que se sigan*

causando hasta la ejecutoria de la sentencia que ordene la terminación del contrato y la restitución del inmueble.

- *QUINTO: Que la suma de dinero que se logre reconocer por concepto de frutos civiles, se descuente del valor que ha dado la demandada hasta la fecha.*

- *SEXTO: Que la suma de dinero, que le resulte a favor de la demandada luego de descontar la cláusula penal y los frutos civiles, no se reconozca indemnización por expensas necesarias referidos en el Artículo 965 del Código Civil".*

2.1.3 Auto Admisorio. Notificación

La demandada se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda mediante correo electrónico al tenor d ellos dispuesto en el numeral 8° de la ley 2213 de 2022 y se le corrió traslado para contestar la demanda, por lo que constituyó apoderado judicial quien el 3 de noviembre de 2023 contesta la demanda reconociendo como ciertos casi todos los hechos de la demanda pero oponiéndose a las pretensiones de la misma, sin embargo no propuso excepciones de mérito.

Ante la aceptación de los hechos por la parte demandada y atendiendo que la prueba aportada por la actora es meramente documental, consideró el despacho que no había pruebas por practicar disponiendo en auto del 28 de noviembre de 2023 tener como pruebas los documentos aportados con la demanda y denegar el interrogatorio solicitado por la actora para ser absuelto por la demandada disponiéndose por parte del despacho la emisión de una sentencia anticipada al tenor del numeral 2° del artículo 278 del CGP.

3. Procedencia Para Proferir Sentencia Anticipada

El inciso 2º del art. 378 del C.G. de P., apunta:

> *"**En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos**:*
>
> *1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
>
> ***2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.***
>
> *3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa".*

En virtud de lo expuesto nos encontrarnos en presencia de las circunstancias señaladas en el anterior artículo, esto es la falta de pruebas por practicar por lo tanto, el juzgado procederá a dictar sentencia anticipada en este asunto.

4. CONSIDERACIONES

4.1 NATURALEZA DEL FALLO

Siendo evidente el concurso de los presupuestos procesales (competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal) así como la inexistencia de causas invalidantes de lo hasta aquí rituado, se impone proferir sentencia anticipadamente.

5. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

Pretende la parte demandante la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, toda vez que, la parte demandada incumplió con el pago acordado; la parte demandada representada a través de su apoderado se opuso a las pretensiones, mas no propuso excepciones de mérito, y por el contrario admitió como ciertos casi todos los hechos de la demanda.

El problema jurídico a resolver es determinar si se cumplen los requisitos que establece la ley para acoger la pretensión resolutoria de contrato impetrada por la demandante.

En repuesta al anterior problema jurídico es que se reúnen los presupuestos legales y jurisprudenciales para acceder a la pretensión resolutoria de contrato invocada por la actora, lo cual fundamentamos en los argumentos señalados a continuación.

Precisado el petitum de la demanda, vemos que el asidero legal de la acción promovida tiene su fundamento en el art. 1546 del Código Civil el cual prescribe que:

"En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o <u>la resolución</u> o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios". (Subrayado fuera de texto).

La normatividad pretranscrita trata de la acción resolutoria tácita, la cual se extiende a todos los contratos bilaterales.

De conformidad con lo establecido en el artículo 1601 del Código Civil todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes, y en consecuencia los contratantes están obligados a cumplirlo acatando los principios de la buena fe (art. 1603 ibídem).

Ha definido la doctrina la promesa de contrato como *"un contrato preparatorio por virtud del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado al vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición" (Bonivento Jiménez Javier. El Contrato*

de Promesa. Ed. Librería del Profesional, pág. 31), acto jurídico que genera derechos y obligaciones que difieren del acto prometido, pues no puede olvidarse que, en su naturaleza preparatoria, éste sólo permite la futura celebración de un negocio –diferente-, de donde se infiere que no puede identificarse el contrato de promesa de venta con el contrato prometido en ella, pues del primero no surgen para las partes, naturalmente, sino la obligación de otorgar la escritura contentiva del contrato prometido, para el caso de la compraventa.

5.1 De los requisitos para su procedencia

A partir de lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil la doctrina y la jurisprudencia han extraído los presupuestos que se deben cumplir para la prosperidad de la pretensión resolutoria de un contrato, siendo ellos*: 1) Que exista un contrato bilateral válido; 2) Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; y 3) que el demandante por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.*

Respecto del primer presupuesto (existencia de un contrato bilateral válido) no cabe ningún reparo su cumplimiento, como quiera que en la foliatura se demostró que ciertamente entre la actora **ANA PAOLA GIL FLOREZ** y la demandada **PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ,** se suscribió **LA PROMESA DE CONTRATO DE COMPRA VENTA** sobre el bien inmueble situado en esta ciudad, esto es sobre el inmueble apartamento 101 del edificio LUGANO - ubicado en la calle 25A Nº 12 E – 59 Barrio la Ciudadela Suiza- Sincelejo Sucre, y su parqueadero Nº1, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nº 340-139367 de la ORIP de Sincelejo, junto con todas sus mejoras y anexidades, y el mismo cumple con todos los requisitos que establece el artículo 89 de la ley 153 de 1887 como son: " 1°) Que la promesa conste por escrito; 2) que el contrato a que se refiere la promesa no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; 3) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato y, 4) Que en la promesa se especifique o determine de tal suerte el contrato prometido que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales".

El segundo presupuesto, esto es, el incumplimiento del demandado tampoco ofrece discusión, pues la demandada a través de su apoderado en la contestación de la demanda reconoció que incumplió con los pagos del precio a su cargo.

De otro lado, respecto al tercer requisito esto es que el demandante haya cumplido o se halla allanado a cumplir las obligaciones a su cargo no se encuentra acreditado.

Sin embargo, hay que señalar que, si bien no existe evidencia de que la demandante ANA PAOLA GIL FLOREZ haya acudido a la notaría, es más reconoce implícitamente que no asistió (HECHO NOVENO), tal incumplimiento suyo esta justificado en el incumplimiento previo de la demandante en las obligaciones a su cargo, esto es el pago oportuno y completo de las cuotas pactadas para el pago del precio.

En efecto, establece la CLAUSULA OCTAVA del contrato: *"FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA: una vez que el PROMITENTE COMPRADOR haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo, pactadas en este contrato, las partes se obligan desde ahora a la firma de la escritura pública correspondiente que dé cumplimiento a esta promesa de compraventa en la Notaría Tercera del Círculo de Sincelejo, el día 30 de mayo de 2022, donde deben comparecer EL PROMITENTE COMPRADOR y LA PROMITENTE VENDEDORA".*

Vemos entonces, que para que la parte actora (PROMITENTE VENDEDORA) asistiera a la Notaría como se había acordado en la cláusula octava atrás referenciada era requisito indispensable que la parte demandada PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNADEZ (PROMITENTE COMPRADORA) hubiere cumplido previamente sus obligaciones, esto es el pago de las cuotas del precio pactadas antes de la fecha fijada para la firma de la escritura pública.

En efecto, veamos las cláusulas contractuales:

En la CLAUSULA TERCERA de la promesa de contrato se indicó que el valor de la venta sería la suma de $240.000.000.oo los cuales la promitente compradora pagaría así: 10 millones de pesos a la firma del contrato; y el saldo esto es la suma de 230 millones de pesos así:

Cuota 1 30/03/2021 $40.000.000.oo
Cuota 2 30/09/2021 $50.000.000.oo
Cuota 3 30/03/2022 $50.000.000.oo
Cuota 4 30/08/2022 $90.000.000.oo

De otro lado, tenemos que en la CLAUSULA OCTAVA como ya se indicó se pactó que la firma de la escritura pública se efectuaría el día 30 de mayo de 2022 en la Notaría Tercera del Circulo de Sincelejo, **una vez que el PROMITENTE COMPRADOR haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo pactadas en el contrato.**

Ahora bien, de lo plasmado en la demanda se tiene que en el hecho NOVENO se expresó: *Que las partes acordaron en la cláusula octava del contrato, que la fecha de la firma de correspondiente escritura (sic) pública era 30 de mayo de 2022, pero, pero dice mi poderdante que no se pudo adelantar dicho trámite, en razón a que la demandada no había pagado en su totalidad para ese tiempo las cuotas N° 1,2 y 3, señalada en la cláusula tercera del contrato".*

Y ese incumplimiento previo de las obligaciones de la compradora, aquí demandada, PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ y que afirma haber ocurrido la actora en el hecho NOVENO de la demanda fue admitido como cierto por la demandada

en la contestación de la demanda, cuando al pronunciarse sobre los hechos de la demanda respecto del hecho sexto de la demanda indico: " *SEXTO: Es cierto, mi poderdante la señora PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ, ha incumplido con la obligación y se encuentra atrasada en los respectivos pagos, pero en ningún momento ha desconocido su obligación".*

Ahora bien, respecto del hecho NOVENO de la demanda que como se vio afirma que la demandada había incumplido con las cuotas 1, 2 y 3 en los tiempos y cantidades debidas, en la contestación de la demanda específicamente sobre ese hecho guardó silencio en la contestación por o que es dable aplicarle la consecuencia que consagra el artículo 97 del CGP que señala: ***FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA.*** *La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad,* ***harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda****, salvo que la ley le atribuya otro efecto.*

La falta del juramento estimatorio impedirá que sea considerada la respectiva reclamación del demandado, salvo que concrete la estimación juramentada dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del requerimiento que para tal efecto le haga el juez". (negrillas nuestras). Debiendo armonizarse dicha norma con el artículo 96 del CGP que regula los requisitos de la contestación de la demanda y que señala en su numeral 2 que esta debe contener un: *"Pronunciamiento expreso y concreto sobre las pretensiones y sobre los hechos de la demanda, con indicación de los que se admiten, los que se niegan y los que no le constan. En los dos últimos casos manifestará en forma precisa y unívoca las razones de su respuesta. Si no lo hiciere así, se presumirá cierto el respectivo hecho".*

Así las cosas, por tratarse de obligaciones simultáneas (comparecer a la notaría) y estar supeditada la asistencia de la demandante ANA PAOLA GIL FLOREZ a la Notaría a firmar la escritura que finiquitara la venta del inmueble, tal incumplimiento es excusado por el previo incumplimiento de la demandada PIEDAD PATRICIA MARTNEZ FERNANDEZ de su obligación previa de pagar las cuotas del precio acordadas y que debía efectuarse antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública.

Sobre el punto dijo la Sala de casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

"Ha sido doctrina constante de esta corporación, que dentro del ámbito de la preceptiva legal contenida en el art. 1546 del Código Civil, la de que solamente el contratante cumplidor de las obligaciones a su cargo, nacidas de un acuerdo de voluntades, o por lo menos que se haya allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, puede pedir la resolución del contrato y el retorno de las cosas al estado anterior con indemnización de perjuicios, cuando la otra parte no haya cumplido las suyas.

Lo cual significa que si el demandante de la resolución de un contrato se halla en mora de cumplir alguno de los compromisos que del pacto surgieron para él, carece de derecho para obtenerla, puesto que precisamente la ley autoriza el ejercicio de esta acción la parte que ha cumplido contra el contratante moroso (...)" (CSJ. Cas. Civil, sent. Agosto 12/74).

Como se puede evidenciar existe un incumplimiento reciproco por parte de los contratantes en su obligación de asistir a la Notaría a firmar la escritura pública de compraventa.

Hay que señalar que la corte cambió su postura respecto de la facultad para demandar la resolución de contrato en tratándose de incumplimiento reciproco de ambos contratantes, pues anteriormente si eso ocurría ninguno podía demandar la resolución del contrato pues su inveterada doctrina relativa al artículo 1546 del Código civil reconocía esa facultad solo al contratante cumplido lo que conllevaba a una sinsalida para los contratantes pues ninguno podía solicitar la resolución del contrato obstaculizando así el tráfico jurídico de los inmuebles involucraos en esos contratos.

En efecto señaló la corte en la sentencia SC1662 de 2019: *"(...) 3.3.7. De esos presupuestos se concluye que en la hipótesis que ocupa la atención de la Corte, se reitera, la insatisfacción de las obligaciones establecidas en un contrato bilateral por parte de los dos extremos de la convención, también es aplicable la resolución del contrato, sin perjuicio, claro está, de su cumplimiento forzado, según lo reclame una cualquiera de las partes.*

3.4. Esa visión, tanto del reducido marco de aplicación del artículo 1546 del Código Civil, como del régimen disciplinante del incumplimiento recíproco de las obligaciones sinalagmáticas, exige modificar el criterio actual de la Sala, conforme al cual, en la referida hipótesis fáctica, no hay lugar a la acción resolutoria del contrato.

Tal aserto, no puede mantenerse en píe, en tanto que está soportado, precisamente, en la referida norma y en que ella únicamente otorga el camino de la resolución, al contratante cumplido o que se allanó a atender sus deberes, mandato que al no comprender el supuesto del incumplimiento bilateral, no es utilizable para solucionarlo.

Dicho planteamiento, como igualmente ya se puntualizó, sólo es predicable en cuanto hace a la acción resolutoria propuesta en virtud del incumplimiento unilateral, caso en el cual la legitimidad del accionante está dada únicamente al contratante diligente que honró sus compromisos negociales o que se allanó a ello, toda vez que ese es el alcance que ostenta el ya tantas veces citado artículo 1546 del Código Civil.

Empero, si del incumplimiento bilateral se trata, no cabe tal reparo, habida cuenta que la acción resolutoria que en esa situación procede, según viene de averiguarse, no es la prevista en la anotada norma, sino la que se deriva de un supuesto completamente diferente, como es la desatención de ambos contratantes, hipótesis en la que mal podría exigirse que el actor, que ha de ser, como ya se dijo, uno cualquiera de ellos, es decir, uno de los incumplidores, no se encuentre en estado de inejecución contractual.

No está demás, pese a la diversa interpretación normativa que allí se hace, recordar las razones que, por mayoría, adujo la Sala en la sentencia del 7 de diciembre de 1982, para reprochar la tesis que entonces, como ahora, venía sosteniendo la Corporación, de que tratándose del incumplimiento

recíproco de las obligaciones surgidas de un contrato bilateral, no había lugar a la resolución del mismo, ocasión en la que observó:

a) Si el acreedor que a su turno ha incumplido no tiene derecho a pedir la resolución ni la ejecución, quiere ello decir que su derecho subjetivo carece de acción. Crédito sin acción no es crédito. Es ínsito de la calidad de acreedor poder perseguir al deudor a través de las acciones.

b) Como se supone, según la interpretación cuestionada que el acreedor que sí ha cumplido tiene todas las acciones a su alcance, en particular las alternativas del artículo 1546 del Código Civil, fuerza es concluir que el incumplimiento fue elevado a la categoría de modo de extinción de las obligaciones, o modo de extinción de las acciones, o causal de conversión de la obligación inicialmente civil en obligación natural, que por definición es aquella que carece de acción. Y es lo cierto que el artículo 1625 no consagra el mutuo incumplimiento como modo de extinción de las obligaciones, ni norma alguna le da a ese fenómeno la calidad de extintor de acciones, ni mucho menos de causa para convertir una obligación civil en natural.

Tras precisar que el verdadero significado del artículo 1609 del Código Civil es que "en los contratos bilaterales, si ambos contratantes han incumplido, ninguno de los dos puede pedir perjuicios, ninguno de los dos puede exigir la cláusula penal y de ninguno de los dos se predican las consecuencias específicas sobre el riesgo sobreviniente", la Corte, adicionalmente, señaló:

En los contratos bilaterales, cuando ambos han incumplido, ninguno está en mora. Pero ambos pueden, a su arbitrio, demandar la obligación principal, sin cláusula penal y sin indemnización de perjuicios. Y obviamente pueden pedir la resolución, también sin indemnización de perjuicios. Ese es el verdadero y único sentido del artículo 1609. Se evita, con la interpretación de esa norma, el estancamiento de los contratos que conduce a tremendas injusticias y que, para evitarlas, llevó a la Corte, con ese sano propósito, a crear la figura de la resolución por mutuo disenso tácito, que como quedó anteriormente expuesto, es inaplicable frente a un litigante que se opone abiertamente a la resolución deprecada, como ha ocurrido con el demandado en este proceso.

Y más adelante, concluyó:

Corolario de lo anterior es que hay lugar a dos formas de resolución o ejecución de los contratos bilaterales, a saber: a) Cuando uno solo incumple y el otro sí cumple. En tal evento hay lugar a la resolución o ejecución con indemnización de perjuicios, y b) cuando ambos contratantes incumplen, caso en el cual también hay lugar a la resolución o ejecución, pero sin indemnización de perjuicios y sin que haya lugar a condena en perjuicios o cláusula penal".

Y en la sentencia de casación 4801 de 2019 señaló el alto tribunal: *"(…) Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.*

Sobre tal temática esta Corporación tiene dicho que es:

*"(…) El texto del artículo 1609 no puede pues apreciarse en el sentido de que el contratante que no cumple fracasa siempre en su pretensión de que se resuelva el contrato. Si así se lo entendiera, sin distinguir las varias hipótesis que puedan presentarse, entonces sería forzoso concluir que la resolución del contrato bilateral, prevista en el artículo 1546, no tiene cabida en sinnúmero de eventos en que sí la tiene**: todos aquellos en que el demandado tenía que cumplir sus obligaciones antes que el demandante, o que teniéndolas que cumplir al mismo tiempo que las de éste, sólo el demandante ofreció el pago en la forma y tiempo debidos, o ninguno lo ofreció simplemente porque ni uno ni el otro concurrieron a pagarse. El ejercicio de la acción resolutoria no se limita al caso de que el demandante haya***

***cumplido ya e intente, en virtud de la resolución, repetir lo pagado; se extiende también a las hipótesis en que el actor no haya cumplido ni se allanó a cumplir porque a él ya se le incumplió y por este motivo legítimamente no quiere continuar con el contrato.** No es siempre necesario que el contratante que demanda la resolución con indemnización de perjuicios haya cumplido o se allane a hacerlo. Puede negarse, en los casos ya explicados, a cumplir si todavía no lo ha hecho y no está dispuesto a hacerlo porque el demandado no le cumplió previa o simultáneamente. Por el contrario, el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso, en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste. (CSJ SC de 29 nov. 1978, en igual sentido SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, rad. n° 2006 00138, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras).*

Así las cosas, el contratante que primero vulneró la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria fundada en el incumplimiento único de su contendiente, mientras que este la conserva a pesar de que también dejó de acatar una prestación, siempre que su actuar se encuentre justificado en su inexigibilidad por la previa omisión de aquel (…)". (negrillas nuestras).

De lo anterior se concluye que, no obstante que la demandante no cumplió sus obligaciones contractuales, esto es asistir a la notaría a firmar la escritura pública de compraventa, tal incumplimiento se justificó en el incumplimiento previo de la demandada en el pago del precio en la forma y tiempo pactados lo que la legitima (a la vendedora) para impetrar la acción resolutoria, atendiendo la nueva jurisprudencia y doctrina de la corte suprema atrás referenciada, sin embargo, si bien puede ejercer la acción resolutoria la misma esta desprovista de la solicitud de indemnización de perjuicios, esto es de la cláusula penal.

La nueva postura de la Corte suprema en la sentencia reseñada es fundamento para el cambio de postura de este despacho el cual en procesos anteriores si el demandante también había incumplido sus obligaciones tal circunstancia conllevaba a la negación de sus pretensiones por ser un contratante incumplido lo que le impedía ejercer la acción resolutoria.

Sobre el punto reiteró la sala de casación civil de la corte suprema de justicia en la sentencia SC3666-2021 Radicación N° 66001-31-03-003-2012-00061-01 del 25 de agosto de 2021, *Magistrado ponente ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO:*

"(…) 4.6. Establecido como quedó con el correspondiente recorrido cronológico jurisprudencial, que en el ordenamiento jurídico patrio es de recibo, al día de hoy, la figura iuris de la simple resolución contractual en situación de recíproco incumplimiento de las partes, resta por precisar algo más y que es trascendental a la hora de evaluar cualquier caso con pretensiones de encuadrar en el criterio doctrinal vigente de la Corte; esto es, que no basta un incumplimiento en cada uno de los extremos contractuales para propiciar una resolución, sino que se requiere que ese desconocimiento de las obligaciones sea recíproco y simultáneo, porque si contractualmente los interesados establecieron un orden prestacional, no hay manera de predicar un incumplimiento mutuo, ya que la infracción

contractual del primero en el tiempo justifica la renuencia del segundo a cumplir, y permite que este último ejercite las acciones alternativas previstas en el artículo 1546 del Código Civil: ejecutar o resolver, con indemnización de perjuicios.

Lo anterior se revalidó expresamente en el muy reciente fallo de casación de 7 de diciembre de 2020 (SC4801), donde a manera de síntesis se dijo sobre la resolución del contrato, lo siguiente: "En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió; así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; y puede demandarla en el evento de desacato recíproco y simultáneo si se funda en el desacato de todas las partes, en este evento sin solicitar perjuicios (CS SC1662 de 2019) …" (se subraya original).

Luego, entonces se cumplen todos los requisitos legales y jurisprudenciales para acceder a la pretensión resolutoria del contrato de promesa de compraventa tal como lo solicita la actora, sin la indemnización de perjuicios (cláusula penal) reclamada por ella.

6.-PRESTACIONES MUTUAS

Comoquiera que una de las consecuencias de la resolución del contrato es la de volver las cosas al estado anterior como si el contrato no hubiera existido resulta claro que la parte actora (vendedor) debe restituir los dineros recibidos como parte del precio debidamente indexados, mientras que la parte demandada (compradora) deberá restituir el inmueble objeto del contrato así como los frutos que la parte actora hubiere podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.

No habrá lugar a lugar a reconocer expensas necesarias a la demandada por no haberlas reclamado ni probado su existencia.

Así las cosas la parte demandante ANA PAOLA GIL FLOREZ deberá devolver las siguientes sumas de dinero por concepto de dineros recibidos como parte del precio por la demandada, sumas que se indexarán aplicando la formula VA: Vh x IPC final/IPC inicial, tomando como IPC inicial el vigente para la fecha que se entregó el dinero (cuota) del precio por la parte demandada (compradora) y según las fechas de pago indicadas en la cláusula tercera de la promesa y como IPC final el des mes de enero de 2024, último publicado por el DANE. Luego entonces las sumas a devolver por la parte actora son las siguientes:

-$13.122.462.oo correspondientes al valor actualizado de la cuota inicial de $10.000.000.oo.

-$51.897.938.oo correspondientes al valor actualizado de la cuota 1 de 40.000.000.oo.

-$63.149.763.oo correspondientes la valor actualizado d e la cuota 2 de $50.000.000.oo.

-$53.794.082.oo correspondientes al valor actualizado de la cuota 3 de la cual según la demandante canceló $45.000.ooo.oo.

Para un total de $181.964.245.oo

Suma sobre la cual pagará el interés legal (0.5%) mensual a partir de la ejecutoria de esta providencia y hasta que se verifique el pago.

Por su parte la demandada señora PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ pagará los frutos solicitados por el actor y que fueron estimados bajo juramento de conformidad al artículo 206 del CGP, los cuales al no ser objetados son plena prueba de su valor.

Así pues como frutos desde la entrega del inmueble (1° de marzo de 2021) hasta la presentación de la demanda se impone el pago de $34.500.000.oo y la suma de $6.900.000.oo desde la presentación de la demanda hasta la fecha de este fallo así como los que se causen con posterioridad a la fecha de esta sentencia.

Además, se autorizará a las partes para que realicen las compensaciones correspondientes para el pago de dichas sumas de dinero

7 .COSTAS

Como quiera que las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar, hay lugar a condenar en costas a la demandada *PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ*, y en favor de la demandante ANA PAOLA GIL FLOREZ. Por secretaria deben ser tasadas; incluyendo en ellas por concepto de agencias en derecho el 3% del valor DEL precio pactado en la promesa de compraventa para el inmueble objeto del contrato, esto es la suma de $7.200.000.oo, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 5º numeral 1º literal a) punto ii) del Acuerdo PSAA 16-10554 emanado del Consejo Superior de la Judicatura.

8. CONCLUSIÓN

Así las cosas, se puede colegir que nos encontramos con que se hallan demostrados los presupuestos para decretar la resolución del contrato suscrito entre la señora ANA PAOLA GIL FLOREZ y la señora PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ, a la condición resolutoria, motivo por el cual así se declarará en la parte resolutiva de esta providencia.

9.DECISIÓN

Con respaldo en lo previamente expuesto, este **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE.

PRIMERO: Decretar la resolución del contrato de compraventa suscrito entre la señora ANA PAOLA GIL FLOREZ (VENDEDORA) y PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ celebrado el 27 de enero de 2021 sobre el siguiente inmueble: apartamento 101 del edificio LUGANO - ubicado en la calle 25A Nº 12 E – 59 Barrio la Ciudadela Suiza- Sincelejo Sucre, y su parqueadero Nº1, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nº340-139367 de la ORIP de Sincelejo por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia. En consecuencia,

SEGUNDO: ORDENAR la señora PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ que en el término ocho (8) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia restituya a la señora ANA PAOLA GIL FLOREZ el siguiente inmueble: apartamento 101 del edificio LUGANO - ubicado en la calle 25A Nº 12 E – 59 Barrio la Ciudadela Suiza- Sincelejo Sucre, y su parqueadero Nº1, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nº340-139367 de la ORIP de Sincelejo.

TERCERO: Condenar a la señora PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ al pago de la suma de $34.500.000.oo por concepto de frutos dejados de percibir desde el día 1° de marzo de 2021 hasta la fecha de presentación de la demanda (5 de septiembre de 2023) y la suma de $6.900.000.oo por concepto de frutos desde la presentación de la demanda hasta la fecha de la sentencia al igual que los frutos que se causen desde la fecha de la sentencia hasta la entrega del inmueble objeto del contrato a la demandante señora ANA PAOLA GIL FLOREZ, a la rata de $1.150.000.oo mensuales. El pago deberá efectuarlo dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

CUARTO: CONDENAR la demandante ANA PAOLA GIL FLOREZ a devolver a la señora PIEDAD PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ la suma de **$181.964.245.oo** por concepto de devolución del precio recibido como pago del inmueble objeto del contrato pago que deberá realizar dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. Dicha suma generara intereses legales del 0.5% mensual desde el día siguiente al vencimiento del término para su pago.

QUINTO: NIEGUESE la condena al pago de la cláusula penal solicitada por el actor, por las razones expuesta en la parte motiva de esta providencia.

SEXTO: No habrá lugar a lugar a reconocer expensas necesarias a la demandada por no haberlas reclamado ni probado su existencia.

SÉPTIMO: Autorizar a las partes a realizar la compensación por las sumas cuyo pago se ordenó en esta sentencia.

OCTAVO: CONDENASE en costas a la demandante. Inclúyase en este rubro por concepto de agencias en derecho el 3% del valor del precio pactado en la promesa de compraventa para el inmueble objeto del contrato, esto es la suma de $7.200.000.oo. Liquídense por secretaria.

NOVENO: ARCHIVAR en su oportunidad, el presente expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

EL JUEZ,

HELMER CORTÉS UPARELA

Firmado Por:
Helmer Ramon Cortes Uparela
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003
Sincelejo - Sucre

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: **d5f96938ee9bce5a3ac5162735ba120e791cb6e1850170e2793c92388cf54dea**
Documento generado en 26/02/2024 09:27:13 AM

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