

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Melgar Tolima, diciembre nueve(9) de dos mil veintidós (2022).

PROCESO	c. 2 VERBAL DECLARATIVO DE RESOLUCION DE CONTRATO
RADICACIÓN Nº.	73449-4089-001-2018-00019-00
DEMANDANTE	BIANCA PACHECO ABERNATHY
DEMANDADO	JOSE IGNACIO SANCHEZ CARVAJAL
Asunto.	SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA.-

Se revisa por vía de apelación la sentencia dictada por el JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL de esta ciudad, dentro de la audiencia llevada a cabo en el proceso referenciado el día 15 de Junio de 2022 (fecha en que finalizo), mediante la cual se ampararon las pretensiones de la demandante, declarando resuelto el contrato de compraventa celebrado entre demandante y demandado el 24 de abril de 2017, por incumplimiento de las obligaciones del demandado, ordenándose además, que esta parte devuelva al demandante la suma de \$23.000.000 con su corrección monetaria, así como al pago de la clausula penal y las costas.-

Inconforme con la anterior decisión dentro de la misma audiencia el apoderado de la demandada, elevó recurso de apelación, el cual se entrará a decidir, previo lo siguiente:

LA LITIS.

Dio inicio al presente proceso, la demanda que en su momento instaurara ante esta jurisdicción en el área promiscuo municipal, la señora BIANCA PACHECO ABERNATHY, para efectos que se le declarara resuelto el contrato de compraventa celebrado con el demandado JOSE IGNACIO SANCHEZ CARVAJAL, por incumplimiento de este último, ya que vendió posteriormente el lote que le había prometido a ella. Por lo que debe pagarle también perjuicios, gastos, devolución del dinero dado, así como el pago de la cláusula penal.

También que se le condene en costas.

Son hechos sustentatorios de las anteriores pretensiones los que se resumen a continuación; El 24 de abril de 2017, entre las partes demandante y demandada, suscribieron un contrato de compraventa respecto de un bien inmueble rural ubicado en la vereda chimbi jurisdicción del municipio de Melgar, llamado lote iguasal 2ª-2b con área de 1.050 metros cuadrados y que hace parte de otro de mayor extensión con folio de matrícula 366-49867 de la ORIP DE Melgar.- El precio se pacto así; \$35.000.000, obligada la demandante a pagarlos así; \$ 23.000.000 a la firma del contrato y los restantes doce millones, cuando se suscriba la escritura esto es el 21 de febrero de 2018 de la notaria única de Melgar.-Realizado el negocio la demandante ejerció derechos como dueña, limpiándolo y adecuándole el lote, como encerramiento y otras.- Después mandó un hermano a visitar el lote y a quien no le fue permitida la entrada, ya que

observó en lo lote un aviso de venta o permuta y allí le dijeron que ese lote pertenecía a MONICA LILIANA REYES, y consultándose el antecedente registral el día 2 de octubre de 2017, se evidenció que el señor JOSE IGNACIO SANCHEZ CARVAJAL, había vendido sus derechos de cuota 28,57% el 23 de junio de 2017 a la mencionada señora MONICA y a otro señor Gerardo Aníbal González. Que el demandado ante este hecho incumplió la clausula sexta del contrato donde indicaba que no había enajenación ni embargos ni pleitos y al vender dicho lote estando vigente el contrato lo incumplió, y siendo buscado el demandado por la demandante para la devolución del dinero no fue posible ubicarlo.-

LA REPLICA.

Al proceso, concurrió el señor JOSE IGNACIO SANCHEZ CARVAJAL por intermedio de apoderado judicial, legalmente reconocido, quien aceptó como todo un hecho cierto, la existencia y suscripción del mencionado contrato de compraventa, pero se opuso a las pretensiones de la demanda, ya que la demandante no cumplió con su parte esto es el pago de la totalidad del dinero acordado en la promesa ni demostró esa capacidad ante la notaria de melgar el día en que se debía firmar la escritura, no allegando certificación sobre su comparecencia para esa fecha, deslegitimando su actuar para la solicitud de la resolución del contrato. No le consta nada sobre las inversiones hechas al lote por la actora.- que fue ella quien no quiso recibir el lote por el problema del desenglobe, que es falso lo de la venta pues el 24 de abril de 2017, dicho predio se encontraba libre y en cabeza del demandado, tanto que lo entregó real y materialmente.-Que la demandante debió haber acudido a la notaria en la fecha indicada, por lo que el demandado no ha incurrido en mora. Propuso como excepción de mérito la de Falta de causa por activa para pretender el derecho incorporado.-

TRAMITE PROCESAL.

La demanda fue admitida por el JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL de MELGAR, disponiéndose el traslado correspondiente al demandado, previa su notificación, concediendo caución para la medida cautelar, observando el despacho que la misma se logro posteriormente, pero sobre un predio que no corresponde para nada con el demandado.-

Después de múltiples señalamientos e inconvenientes en el desarrollo de las respectivas audiencias, estas finalmente tuvieron ocasión, lográndose en un primer momento conciliar las diferencias de la lits, pero que después por incumplimientos del demandado, hubo necesidad de continuar con el trámite normal del proceso, y después de la audiencia inicial, de pruebas se llegó a la de juzgamiento donde se dictó el fallo que se revisa.-

EL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA.

La señora a-quo accede a las pretensiones del demandante, negando los medios de defensa propios, pues con las anotaciones registrales obrantes en el proceso y el testimonio del señor hermano de la demandante, se demostró que el demandado JOSE IGNACIO SANCHEZ CARVAJAL, fue quien incumplió, el susodicho contrato, siéndole un imposible jurídico a la demandante entrar a cumplir lo acordado, pues ante esta venta de lo que a ella ya le habían vendido, como iba a comparecer a cumplir una obligación que era escalonada de acuerdo a lo pactado.-

EL SUSTENTO DE LA APELACION.

Ha centrado su inconformidad la parte demandada a través de su apoderado, que el contrato solo puede ser invalidado, sino por su consentimiento y que en este caso no hay acuerdo mutuo para modificar el contrato, que era la demandante quien debió concurrir el 21 de febrero de 2018, con el dinero restante y dejar así la constancia para constituir en mora al demandado.-Que aquí lo que aquí se ve es un mutuo disenso, pues ninguna de las partes ha cumplido el contrato. Por lo tanto, no le es exigible pedir su incumplimiento.-

CONSIDERACIONES.

Se ha sentado por vía jurisprudencial, que la promesa de compraventa debe cumplir con los requisitos a que se refiere el artículo 1611 del código civil para que se considere obligatorio lo consignado en ella:

1. Que la promesa conste por escrito.
2. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.
3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Vemos que el que es objeto de demanda, cumple con todas estas exigencias, pues el mismo es por escrito, no es ineficaz pues se suscribió entre personas capaces, sin ninguna inhabilidad, ni incapacidad, sin dolo, ni sobre causa ilícita.

En el contrato mencionado, se fijaron plazos y condiciones fijas, tales como la plena identificación de lo que se pretendía vender, valores precisos de pago inicial y final, entrega del predio, plazo para la suscripción de la escritura en notaria y fecha precisa, así como la entrega final del resto de dinero.

En el contrato se determinó de manera precisa la cuota parte que vendía el demandado, con su alinderación y tradición señaladas.-

Pretende la demandante señora BIANCA PACHECO ABERNATHY, que se le declare resuelto el contrato de compraventa celebrado con el demandado JOSE IGNACIO SANCHEZ CARVAJAL, por incumplimiento de este último, ya que vendió posteriormente el lote que le había prometido a ella. Por lo que debe pagarle también perjuicios, gastos, devolución del dinero dado, así como el pago de la cláusula penal.

Centra su demanda en que el señor JOSE IGNACIO SANCHEZ CARVAJAL, en antecedente registral del día 2 de octubre de 2017, se evidenció que SANCHEZ CARVAJAL, había vendido sus derechos de cuota 28,57% el 23 de junio de 2017 a la mencionada señora MONICA y a otro señor Gerardo Aníbal González. Que el demandado ante este hecho, incumplió la cláusula sexta del contrato donde indicaba que no había enajenación ni embargos ni pleitos y al vender dicho lote estando vigente el contrato lo incumplió, y siendo buscado el demandado por la demandante para la devolución del dinero no fue posible ubicarlo.-

La Defensa esgrime como oposición a la demanda y el fallo que es objeto de revisión, en el sentido, el contrato solo puede ser invalidado, sino por su consentimiento y que en este caso no hay acuerdo mutuo para modificar el contrato, que era la demandante quien debió concurrir el 21 de febrero de 2018, con el dinero restante y dejar así la constancia notarial, para constituir en mora al demandado.-

El documento base de la demanda, precisa en sus obligaciones y condiciones, que la demandante compró al demandado el predio, El 24 de abril de 2017, inmueble rural ubicado en la vereda chimbi jurisdicción del municipio de Melgar, llamado lote igual 2ª-2b con área de 1.050 metros cuadrados y que hace parte de otro de mayor extensión con folio de matrícula 366-49867 de la ORIP DE Melgar.- El precio se pactó así; \$35.000.000, obligada la demandante a pagarlos así; \$ 23.000.000 a la firma del contrato y los restantes doce millones, cuando se suscriba la escritura esto es el 21 de febrero de 2018 de la notaria única de Melgar.-

La primera cuota fue entregada el día de la suscripción del contrato, fecha en la cual el demandado hizo entrega real y material, del predio, así como recibió la cuota inicial acordada, sin ninguna restricción ni impedimento.

El Despacho para la decisión a tomar, debe tener en cuenta las siguientes fechas de manera concreta y precisas.

- El contrato que se demanda fue suscrito el 24 de abril de 2017.
- En la cláusula tercera se señaló que la escritura se suscribiría el 21 de febrero de 2018 en la notaria única de Melgar y ese mismo día la demandante debía pagar al demandado el saldo del precio acordado \$12.000.000.oo.-

- Y aquí vienen las primeras condiciones.-Se pactó de manera clara y precisa en la cláusula cuarta, que para esa fecha (21 de febrero de 2018) acudirían comprador y vendedor a suscribir la escritura, si estuvieren listos de documentación.
- El demandado a su vez en la clausula sexta se comprometió a entregar el predio libre de embargos, pleitos y derechos patrimoniales y que en todo caso saldrá al saneamiento de todo gravamen.-
- Obra como plena prueba documental el certificado de matrícula del folio de matricula inmobiliaria 366-49857, identificación del predio objeto de demanda, donde aparece registrado en la anotación 3, que JOSE IGNACIO SANCHEZ CARVAJAL vende sus derechos de cuota del 28,57% del lote ofrecido en promesa a la demandante, venta que hace a la señora MONICA LILIANA REYES SANCHEZ, misma persona que encontró el hermano de la demandante y quien fue oído en declaración, en el predio que ya les había entregado con antelación, no permitiéndose su entrada y donde se avizoraron avisos de venta y otros.-Esta venta la realizo el demandado el 14 de junio de 2017, es decir dos meses después que le hizo la promesa de compraventa a la hoy demandante.-

Y aquí surge el primer interrogante y falta de cumplimiento por parte del demandado.- Con que documentación iba concurrir el señor SANCHEZ CARVAJAL a la notaria de melgar el 21 de febrero de 2018, si había vendido ya sus derechos con escritura debidamente registrada el 14 de junio de 2017.-Como se atreve a exigirle a su contraparte que ella si debía asistir en esa fecha a pagarle el resto del dinero, bajo que argumentos contractuales, ella debía acudir en esa fecha a la Notaria si con el estudio registral, que ella hizo con antelación, fue que se dio cuenta que ya no le iban a cumplir ningún contrato, no allanándose el demandado a dejarse encontrar para efectos de llegar a un posible acuerdo de resolución y más aun cuando en el trámite del proceso se comprometió a devolver el dinero y no lo hizo, incumpliendo así lo conciliado. Mostrando con estas actitudes y las registrales allegadas como plena prueba (no se necesitan analizar más pruebas) su falta de interés de cumplir lo pactado y si enriqueciéndose con el dinero que ya le fue entregado causando perjuicios a la señora BIANCA PACHECO ARBENATY.-

Por regla general los contratos son bilaterales, donde existen dos partes que asumen compromisos mutuos, y cuando ocurre un incumplimiento, el asunto se debe mirar según la parte que incumple y la que no.

Cumplir significa satisfacer plenamente las obligaciones asumidas en el contrato, pero no siempre es necesario cumplir materialmente con la obligación, siendo suficiente demostrar la disposición a cumplir, concepto conocido como allanarse a cumplir.

El demandado señor JOSE IGNACIO SANCHEZ CARVAJAL, probado esta que incumplió lo pactado, por lo que no le asistía ninguna responsabilidad a la demandante para continuar con lo acordado en el contrato, pues se ve un imposible jurídico por el demandado para ir a cumplir lo que había pactado, por lo que no otra vía le quedaba a la señora BIANCA PACHECO que acudir a la resolución del contrato con sus debidas consecuencias, como bien lo advirtió la señora a-quo en su fallo que es objeto de apelación y el cual ha de confirmarse en un todo, pues el mismo se ajusta a las

preceptivas legales y se basa en el material probatorio legalmente recaudado y no desvirtuada por la demandada.-

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado, procederá a CONFIRMAR el fallo del 15 de junio de 2022 proferido por la señora JUEZ PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL de MELGAR TOLIMA, en un todo.-

Costas de esta instancia a cargo del apelante y las que serán liquidadas en la primera instancia.-Agencias en derecho \$1.000.000.oo.

En mérito de lo anteriormente expuesto, **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MELGAR TOLIMA**, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE.

PRIMERO. CONFIRMAR en un todo la sentencia de fecha 15 de junio de 2022, proferida en este asunto por el JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL de MELGAR.

SEGUNDO. Costas de esta instancia a cargo del apelante y las que serán liquidadas en la primera instancia.-Agencias en derecho \$1.000.000.oo.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y DEVUELVASE a la oficina de origen.-

FANNY VELASQUEZ BARON
Juez.-

JUZGADO 2 CIVIL CIRCUITO MELGAR-TOLIMA SECRETARIA	
La providencia anterior se notifica por estado fijado en la secretaria a la hora de las 8:00 A.M.	
No. <u>86</u> SECRETARIO	De hoy DE 2022 HENRY QUIROGA RODRIGUEZ
SECRETARIA	12 DIC 2022