



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
ITAGÜÍ

Dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020)

SENTENCIA N°: 012.

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05 360 40 03 001 2016 00995 00

TIPO DE PROCESO: VERBAL- RESOLUCIÓN DE CONTRATO

DEMANDANTE: JHON WILMAR BEDOYA ZAPATA

DEMANDADO: YOHANA TATIANA MARTÍNEZ ZULUAGA

ASUNTO: Sentencia Anticipada.

DECISIÓN: Declara incumplimiento del contrato de compraventa

INSTANCIA: Única

Se procede a emitir sentencia de primera instancia el proceso verbal de resolución de contrato, incoado por JHON WILMAR BEDOYA ZAPATA en calidad de vendedor, en contra de YOHANA TATIANA MARTÍNEZ ZULUAGA en calidad de compradora, conforme lo dispone el numeral 3° del artículo 278 del Código General del Proceso indica:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos...2. Cuando no hubiere pruebas por practicar”.

Las pautas consagradas en el canon también resultan ajustables al caso por cuanto se halla en idénticas condiciones al trámite sumario en las circunstancias anotadas por la Corte Suprema de Justicia quien mediante Sentencia con radicación no. 47001-22-13-000-2020-00006-01 de fecha 27 de abril de 2020 así lo expuso:

“Lo mismo debe predicarse del proceso verbal cuandoquiera que se halle en idénticas condiciones, entre otras razones, en virtud de la analogía reglada en el cano 12 ejúsdem.”

En el *sub lite* el juzgado encuentra probada la falta de necesidad en la práctica de pruebas y este proveído se encargará de fundamentarlo.

ANTECEDENTES

Hechos y pretensiones.

El señor JHON WILMAR BEDOYA ZAPATA en virtud de una venta de posesión y mejoras de bien inmueble que celebró con la señora YOHANA TATIANA MARTÍNEZ ZULUAGA el día 14 de agosto de 2014, transfirió de forma expresa la posesión y mejoras de un predio ubicado en la Vereda Olivares del Municipio de Itagüí, distinguido por las siguientes cabidas y linderos:

“Comprende un área de 120 metros cuadrados, dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: con el predio que es o fue de Nancy Uribe; POR EL SUR: con el predio que es o fue del señor Mauricio Oswaldo Ríos; POR EL ORIENTE: con la servidumbre que va a la vía pública; POR EL OCCIDENTE: con la servidumbre de acceso a los predios vecinos. El lote hace parte de otro de mayor extensión con matrícula inmobiliaria Nro. 001-379617”

Manifestó que el precio acordado entre las partes como contraprestación del bien vendido fue de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$18.000.000), donde la compradora pagaría al vendedor de la siguiente manera: CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) al día de la suscripción del contrato y, los TRECE MILLONES DE PESOS (\$13.000.000) restantes en cuotas mensuales de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000) pagaderas los días treinta (30) de cada periodo mensual, contados a partir del mes de septiembre del 2014.

Explicó el hoy demandante JHON WILMAR BEDOYA ZAPATA paralelamente que presentó demanda de pertenencia adquisitiva de dominio en contra del propietario del lote de mayor extensión, la cual por reparto le correspondió al Juzgado Primero Civil del Circuito de esta localidad con radicado No. 2010—000654, quien mediante providencia de fecha 07 de julio del 2016 resolvió la litis declarando próspera la pretensión, por consiguiente, ordenó adjudicar el bien a los entonces demandantes, teniéndose incluido a la parte aquí actora.

Señaló que como las partes convenidas conocían de aquella situación, en las cláusulas contractuales se resolvió, además, que era el señor JHON WILMAR BEDOYA ZAPATA quien asumiría los costos que con dicho trámite se llegaren a presentar.

Afirmó que con ocasión al contrato de compraventa suscrito, la compradora solo canceló la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) sin cumplir con el monto restante, por lo que se le hizo el requerimiento en repetidas ocasiones sin lograr conciliar las diferencias, adeudando hasta la fecha de la presentación de la demanda un total de TRECE MILLONES DE PESOS (\$13.000.000).

Como consecuente con lo anterior, solicita el actor que se declare (i) Que el contrato celebrado entre el señor JHON WILMAR BEDOYA ZAPATA como vendedor y la señora YOHANA TATIANA MARTÍNEZ ZULUAGA como compradora de venta de posesión y mejoras de bien inmueble ubicado en la Vereda Olivares de la Citada localidad, y que linda por el por el norte: con el predio que es o fue de Nancy Uribe; por el sur: con el predio que es o fue del señor Mauricio Oswaldo Ríos; por el oriente: con la servidumbre que va a la vía pública; por el occidente: con la servidumbre de acceso a los predios vecinos; se encuentra más que resuelto por no haberse pagado el precio al vencimiento del plazo estipulado.

Así mismo, solicitó condenar a la demandada a pagar, los valores por concepto de frutos civiles y naturales producidos por el inmueble antes mencionado, y no solo los percibidos sino todos aquellos que, con mediana inteligencia y actividad, habría podido producir ese bien durante todo el tiempo que estuvo en poder de la demandada estimados en \$10.800.000, y el pago de los intereses corrientes de esa suma, durante el retardo del pago, más las costas, gastos y agencias en derecho.

ACTUACIÓN PROCESAL

1. Trámite y oposición.

La acción correspondió por reparto a este Despacho Judicial, quien la admitió de acuerdo a lo solicitado en la demanda y a la obligación contenida en el contrato de venta de posesión y mejoras de bien inmueble, proveído que se notificó por aviso al demandado YOHANA TATIANA MARTÍNEZ ZULUAGA a través de Curador Ad - Litem, el 10 de octubre de 2019 (Fol. 87)

Producida la notificación y transcurrido el término de traslado de la demanda, el Curador, Dr. ANDRÉS FELIPE ACEVEDO GARCÍA se pronunció frente la demanda exponiendo como excepciones de mérito la denominadas (i) la genérica o innominada, (ii) buena fe y (iii) prescripción.

El Despacho mediante el ejercicio de control de legalidad verificó que las excepciones propuestas por el demandado no reunían los requisitos establecidos en el numeral 3° del artículo 96 del C.G.P., por lo tanto, mediante auto de fecha 31 de enero del año en curso, se resolvió no impartirles trámite alguno.

En aquella decisión, además, se decretaron pruebas y se anunció sentencia escritural. La decisión se encuentra debidamente ejecutoriada.

Por lo anterior, en uso de las facultades conferidas por el numeral 3° del artículo 278 en concordancia con el párrafo 3° del art. 390 del Código General del Proceso, procede el Juzgado a proferir la correspondiente sentencia, por cuanto se encontró que las pruebas aportadas con la demanda y su contestación son suficientes para resolver de fondo el litigio, no habiendo más pruebas por decretar y practicar resulta improcedente convocar a audiencia de que trata el artículo 392. (Art. 169 y 170 C.G.P.)

2. Pruebas

2.1 Documentales:

2.1.1 Contrato de venta de posesión y mejoras de bien inmueble (fls. 20 a 21)

2.1.2. Copia de Sentencia No. 18 de fecha 7 de julio de 2016 emitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí. (fl. 13)

2.1.3. Acta de conciliación No. 00087 de fecha 27 de octubre de 2015 (fl. 19)

Así las cosas, garantizado el derecho de contradicción y defensa, ha de atenderse a lo preceptuado por el inciso 2° del párrafo 3° del artículo 390 del C. G. del P., imperativo en cuanto a: *“Cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por*

decretar y practicar..”. Precepto que también resulta aplicable a procesos verbales, como es el que se estudia, atendiendo la analogía prevista por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia con radicación No. 47001-22-13-000-2020-00006-01 de fecha 27 de abril de 2020 donde así lo expuso: *“Lo mismo debe predicarse del proceso verbal cuandoquiera que se halle en idénticas condiciones, entre otras razones, en virtud de la analogía reglada en el cano 12 ejúsdem.”*

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos Procesales.

En el sub-lite, se encuentran acreditados o satisfechos dichos requisitos para que pueda abordarse el estudio de la cuestión litigiosa, como quiera que la demanda fue presentada en forma, éste Despacho es competente para conocer el proceso en virtud del domicilio del demandado y la cuantía de las pretensiones (arts. 26 y 28 CGP), además, que no se observan irregularidades procesales que tipifiquen una nulidad (Arts. 17, 28, 42, 73, 82 y ss.; 132, 390 ss. del CGP).

De otra parte, existe legitimación por activa de la demandante y por pasiva del demandado, por una parte, la condición de vendedor y, por otra, la de compradora como se desprende del contrato adjunto, cuya terminación se pretende que sea declarada por el Juzgado, motivo por el cual les asiste legitimación en causa por activa y pasiva.

Se encuentra acreditada la capacidad para ser parte tanto de la actora como del demandado, se trata de personas naturales cuya capacidad se presume. En cuanto a la capacidad para comparecer al proceso, la misma se encuentra acreditada ya que uno se encuentra representado por profesional del derecho y el otro a través de Curador – Ad - Litem.

Ahora, frente a los presupuestos materiales para proferir sentencia de fondo, esto es, interés sustancial para obrar, ausencia de cosa juzgada y de pleito pendiente, es posible afirmar que se encuentran acreditados en el proceso.

2. Problema jurídico.

En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar la suma total convenida por los contratantes respecto de la venta de la posesión y mejoras que corresponde a un bien inmueble, situación que no fue desvirtuada por la parte demandada.

Deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, que se haya celebrado un contrato entre las partes y que éste sea válido; que el contratante que proponga la acción haya cumplido o se haya allanado a cumplir lo pactado a cargo suyo; y que el contratante demandado haya incumplido lo pactado a su cargo, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar las restituciones mutuas y la condena de perjuicios perseguidos.

3. Del vínculo u obligatoriedad de los contratos y de acción judicial.

Los contratos como conciertos de voluntades constituyen estipulaciones con consecuencias jurídicas que deberán apreciarse de forma coordinada y armónica entre ellas, nunca siendo excluyentes para las partes, que por tratarse de obligaciones recíprocas deben ejecutarse sucesivamente, primero por uno de los contratantes y luego por el otro; de ahí entonces, que se entienda que el que cumpla o se allanó a cumplirlo opte por demandar el cumplimiento del contrato o la indemnización de los perjuicios “daño emergente o lucro cesante” como consecuencia de la inejecución absoluta o imperfecta de la obligación, sin que sea necesario pedir la resolución del contrato, que es cosa enteramente diferente y que puede no convenirle.

“el incumplimiento injustificado del deudor está sancionado por la ley misma y ...tal comportamiento, por ende, habilita al contratante inocente para solicitar, por una parte, se ordene su cumplimiento forzado o se disponga su resolución y, por otra, cuando la infracción le ha ocasionado un daño, que se le indemnice, reparación que puede reclamar en forma accesoria a la petición de cumplimiento o resolución o en forma directa, si lo anterior no es posible, como cuando el contrato ya ha sido ejecutado.” (cas. civ. 9 de marzo de 2001, Exp. 5659)¹

¹ Corte Suprema de Justicia. Expediente No. 7386 de 7 de noviembre de 2003. M.P. CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO.

A dicho propósito, todo contrato como acuerdo dispositivo de dos o más partes o sujetos contractuales para constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas, también exige que el mérito de la conmutatividad requiera que se indague sobre los efectos de las prestaciones recíprocas sean equivalentes y que se cumplan conforme la forma convenida. (Arts. 1498 y 1541 del Código Civil)

De ese modo, el incumplimiento contractual injustificado, además de las sanciones anteriormente reseñadas trae consigo las acciones consentidas para asegurar el cumplimiento de la obligación como por ejemplo la "cláusula penal" y que en principio debe considerarse equitativa; como una obligación condicionada a la ocurrencia de un hecho futuro, esto es, el incumplimiento por una de las partes de las obligaciones contraídas en el negocio jurídico.

Puestas de tal manera las cosas, compréndase, entonces, que paralelo al concepto de "cumplimiento", referido a la actividad del deudor, más específicamente al pago o ejecución de su deber de prestación (art. 1626 C.C.), corre parejamente el vértice del "incumplimiento" que genera la frustración del acreedor al no satisfacer el pago efectivo, bajo todos los aspectos de conformidad al tenor de la obligación. (Art. 1627 C.C.).

Ahora bien, cuando tal incumplimiento aflora o se presenta, el artículo 1608 del canon explica que el deudor se constituye en mora "1º Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la Ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora...". Bajo ese contexto, importa destacar que tratándose de mora ello apunta también a la indemnización de perjuicios sufridos, anotación que resulta plenamente aplicable al contrato de compraventa, que como negocio bilateral que es, hace nacer prestaciones recíprocas para las dos partes, y queda sujeto por participar de tal naturaleza a lo dispuesto en el artículo 1617 de la misma codificación, autorizando al contratante cumplido a ejercer el derecho legal de resolución solicitando, en caso de ser posible, y que se le deje en la misma situación que tenía al momento de contratar.

Habiéndose así establecido en términos más concisos el contrato de compraventa, al igual que todos los contratos de tal naturaleza en general, son susceptibles de las mismas reglas y principios que estereotipos los contratos definitivos, específicamente del artículo 1546 (condición resolutoria contractual)

donde las partes se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y futura de concertarlo con posterioridad, agotándose en él su función económica-jurídica. ²

Así las cosas, el estudio del comportamiento del deudor constituye uno de los pilares en los que reposa la responsabilidad contractual, que ese configura, al tenor del artículo 1613 del C.C., que contiene: *"la indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento"*, tanto por no haberse cumplido la obligación, y más exactamente el deber de prestación a su cargo, como por haberse cumplido de modo imperfecto o tardíamente. Acorde con lo señalado, si la prestación es debida en la forma y manera acordada el vínculo se hace exigible, por el contrario, la correlativa obligación quedará extinguida en virtud del pago realizado en un todo de acuerdo con lo previsto en el artículo 1625 ib.

4. De la pretensión de resolución del contrato

Tenemos que éste es el término genérico para referirse a la disolución de un contrato, implica "su extinción como consecuencia del incumplimiento culpable de una de las partes" (Sanabria, 2007, p. 139). Esto es, dicho fenómeno jurídico se concreta tras el incumplimiento de una de las partes contratantes respecto de las obligaciones a su cargo ya sea de manera voluntaria o involuntaria, ya sea de manera parcial, total o por retardo en el cumplimiento. La resolución opera ante la existencia, validez y vigencia de un contrato de carácter bilateral o sinalagmático y, encuentra su fundamento legal en la condición resolutoria tácita, que consagra el artículo 1546 del Estatuto Sustancial Civil, que contempla: *"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 la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios."*

Sobre la acción resolutoria, ha expuesto la doctrina que esta institución: *"resulta protagónica la figura del incumplimiento, como elemento estructural de esta causa de extinción de los contratos, pues, sobre la base del respeto al principio de normatividad de los negocios jurídicos, se establece una circunstancia*

² Ib.

excepcional que permite solicitar a la administración de justicia la aniquilación de la relación contractual, consistente en que uno de los contratantes -deudor de determinados deberes de prestación- ha incumplido o desatendido sus compromisos, y dicho incumplimiento es de tales características que puede dar lugar a que se adopte una solución del mencionado temperamento o rigor. Por lo anterior, cuando se alude al señalado requisito se le denomina como incumplimiento resolutorio.”³

5. De la posesión.

El artículo 762 del Código Civil define la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño. Se trata de un fenómeno en el que concurren dos elementos conocidos por la doctrina como corpus -elemento material- y el animus -elemento psicológico-. El primero de ellos, el corpus, constituye el elemento externo de la posesión y se traduce en la simple detentación física o material de la cosa, en el poder de hecho o apoderamiento material de la cosa. El segundo, el animus, es el elemento interno, psicológico y subjetivo, consistente en la intención de dominus sobre la cosa que se posee, en la conducta inequívoca de señorío y dueño de ella, y que se hace manifiesta mediante actos materiales y jurídicos, ejecutados continuamente, y que evidencian la intención o voluntad de hacerse dueño.

Es palmario que si la posesión es esencialmente un poder material sobre las cosas, pues únicamente la posesión física es verdaderamente posesión, ha de seguirse que para su cabal estructuración basta que quien la invoca establezca haber entrado a poseer objetivamente los bienes, vale decir, sin la forzosa presencia de título o vínculo jurídico que venga a justificarla, por supuesto que estos no son los que otorgan, ni dan o confieren la posesión, como que es suficiente tenerlos realmente, mediante la ejecución de actos ciertamente demostrativos de querer comportarse como señor y dueño⁴

Dentro de los elementos configurativos de esta figura, concurren como características propias de aquella la “posesión regular y la posesión irregular”, se entiende la primera por la que viene precedida de un justo título y ha sido adquirida de buena fe; por la segunda, es aquella que no obra con ocasión a un

³ DÍEZ PICAZO Luis. “Los incumplimientos resolutorios”. 2005.

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.S.: César Julio Valencia Copete, Sentencia: Noviembre 5 de 2003, Referencia: expediente 6988.

justo título, solo de una actuación constitutiva de buena fe.

En esencia, recibe el nombre de justo título traslativo el que consistiendo en un acto o contrato celebrado con quien tiene actualmente la posesión, seguido de la tradición a que él se obliga (inciso 4º del artículo 764 del C.C.). Esta condición especial es la que la Ley muestra relación con los modos traslativos de dominio que por su naturaleza sirven para transferir la titularidad que se ostenta, pues es al que hace referencia el artículo 785 ib., que resguarda la presunción de propietario consagrada en el artículo 762, inciso 2º del Código Civil; presunción que corresponde desvirtuar a aquella persona que exhiba un título que contrarreste la posesión material ejercida por el adversario y justifique un mejor derecho. Tal es el caso de la venta de la cosa ajena, diputada en el artículo 1871 ib. como justo título que habilitaría la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa, que cobra eficacia sin perjuicio de los derechos del verdadero dueño, por nulidad o inoponibilidad.

Si bien esta postura es eminentemente jurídica, las pautas consagradas en el canon son desestimadas por la Honorable Corte Suprema de Justicia, donde este Despacho hace suya las palabras referidas en ese contexto bajo la premisa de que la posesión de bienes raíces deben estar sujetos a registro, así:

“Empero, un detenido análisis de la cuestión, conduce a concluir que cuando la posesión material procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, no se requiere, para que tenga lugar la “tradición”, de la inscripción del título en el competente registro, como sí lo impone, en materia civil, respecto de la “tradición del dominio de bienes raíces”, el artículo 756 del Código Civil.⁵ (...) Por esto, la Corte tiene explicado que la posesión inscrita a que aluden los artículos 785, 789 y 790 del Código Civil, entre otros, no tiene razón de ser, porque si por definición la posesión es la tenencia de una cosa determinada (artículo 762, ibídem), sin calificarla, el ordenamiento positivo “solo podía referirse a la material, que es la de la historia, la primera experiencia patrimonial humana, el primer ensayo de libertad sobre las cosas y el perpetuo señorío del hombre sobre ellas, en todos los tiempos y lugares (...), porque el alcance histórico, humano, social e ideológico de la palabra le da a ésta su contenido esencial de hecho o fenómeno objetivo o corpóreo”⁶.

⁵ Sentencia Referencia: SS-4128931030022000-00050-01, 16 de abril de 2008.

⁶ Sentencia de 27 de abril de 1955, XCII-36-38.

De ahí que, se explicó que la posesión material trae consigo una *“función de propiedad sobre la tierra, asiento de la especie y cumbre de las aspiraciones de las masas humanas”*, eventualidad que contrarresta una posesión inscrita toda vez que la misma no lograría este cometido, cuando en las anotaciones del libro no se especifican los elementos propios de ella, no es un acto material sobre la cosa para probarse, no es poder físico, ni esfuerzo o trabajo, de donde resulta su esencia, cuando a espaldas de lo que allí se registre o no los hechos que surgen en la vida son irresistibles.

CASO CONCRETO.

Para el presente asunto se pretende la resolución de un contrato de venta de posesión y mejoras de bien inmueble, para el efecto, se tiene acreditado dentro del proceso la existencia de la relación contractual que ata a las partes, tal y como se desprende del documento obrante a folios 20 y 21 del expediente, el cual no fue cuestionado ni refutado por la parte pasiva, de allí que se tenga como acreditado uno de los requisitos como lo es la existencia del contrato válidamente celebrado.

Es así que habiéndose determinado la celebración de un contrato bilateral del cual se derivaron obligaciones para ambas partes, resulta preciso examinar los demás prepuestos de la acción resolutoria de cara a este contrato, para efectos de establecer la procedencia o no de su prosperidad.

La posición jurídica asumida en el proceso, consistente ella, como se explica, es que se vendió la aspiración de una posesión irregular en el hecho de que el vendedor ostentaba entonces de manera pública, quieta y pacífica e ininterrumpidamente sobre las mejoras construidas en un predio ubicado en la Vereda Olivares del Municipio de Itagüí; lote que hace parte de otro de mayor extensión, comprendido por un área de 120 metros cuadrados, alinderado así: POR EL NORTE: con el predio que es o fue de Nancy Uribe; POR EL SUR: con el predio que es o fue del señor Mauricio Oswaldo Ríos; POR EL ORIENTE: con la servidumbre que va a la vía pública; POR EL OCCIDENTE: con la servidumbre de acceso a los predios vecinos.

Se anunció explícitamente y sin asomo de duda, de haber adquirido el bien a través de la compraventa de posesión donde se persigue que el título traslativo

de dominio sea resuelto. Sobre este punto, se reclama la terminación, por cuanto aduce la parte actora que, la compradora YOHANA TATIANA MARTÍNEZ ZULUAGA incumplió con las condiciones convenidas, habida cuenta que al momento de celebrarse el contrato ella solo canceló la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) quedando faltando un restante de TRECE MILLONES DE PESOS (\$13.000.000).

El demandante acude a esta vía para cuestionar la omisión de la compradora de cumplir con las obligaciones contraídas. Es el proceso ordinario el que se torna procedente para hacer valer a través de los medios probatorios las manifestaciones aducidas en cuanto el incumplimiento de las obligaciones pactadas, y que ahora es objeto de análisis, siendo un procedimiento instituido para declarar obligaciones y no para ejecutarlas.

El vocero de la parte acreedora manifestó que, el demandante JHON WILMAR BEDOYA ZAPATA convino con la entonces compradora YOHANA TATIANA MARTÍNEZ ZULUAGA que el precio pactado por concepto de contraprestación sería cancelado de la siguiente manera: \$5.000.000 al momento de la suscripción del mismo, el día 14 de agosto de 2014, y el monto restante \$13.000.000 en cuotas mensuales por valores de \$300.000 cada una de ellas los días treinta (30) de cada mes, los cuales comenzaría a contar desde el mes de septiembre de ese año. Adicional, se le sumarían los aportes a las cesantías que esta retirara cada año hasta la cancelación total de la obligación. Circunstancias que resultan similares a las cláusulas contenidas en el contrato aludido.

Contra la argumentación planteada por la parte actora, el opositor representado a través de Curador Ad – Litem, Dr. ANDRÉS FELIPE ACEVEDO GARCÍA en su oportunidad legal expuso que: frente a los hechos, estos no le constaban y que por lo tanto estos debían ser probados en el decurso procesal.

Sentó frente a las pretensiones, las excepciones de mérito denominadas: (i) genérica o innominada, (ii) buena fe (iii) prescripción, sobre las cuales no expuso con precisión el fundamento fáctico en que se fundan, el juramento estimatorio y la alegación del derecho de retención, según el caso, como lo prescribe el numeral 3º del artículo 96 del estatuto procesal vigente. Y sin las pautas consagradas en el canon no se permiten impartir un trámite adecuado

de aquellas cuando son oponibles a los presupuestos señalados.

Recuérdese que la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y otra a pagarla en dinero, aquella se dice vender y esta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio (Art. 1849 del C.C.). La disolución de aquel contrato puede ser por mutuo disenso de las partes, resciliación; por declaración judicial de nulidad relativa que extingue la obligación, rescisión; por ineficacia que generan ciertos actos jurídicos que permiten la retractación de las voluntades, revocación; por el efecto de la condición resolutoria cumplida, resolución; y finalmente, por la condonación de la deuda, conocida como la remisión.

Téngase presente que la relación tenencial no fue cuestionada por el opositor, por lo que se tiene superado este asunto, y así las cosas acreditado el requisito del cumplimiento de la demandante o su allanamiento a cumplir lo convenido, y se proseguirá con el análisis de la solicitud concreta referente al afecto de la resolución del contrato de venta de posesión y mejoras correspondientes a un bien inmueble y la consecuente restituciones mutuas.

En concreto, con independencia del acierto, sobre el pretendido incumplimiento contractual, no se abriría paso si no se verifica que la falta de pago por el deudor hacia el acreedor torna eficacia que se hacer bajo todos los respectos en conformidad, al tenor de la obligación (Art. 1627 C.C.), y que de refutarse recibido por el acreedor este comprenderá la totalidad de intereses e indemnizaciones que así lo disponga.

El artículo 1617 del mismo canon, consagra un régimen resarcitorio específico que gobierna las consecuencias del incumplimiento de obligaciones pecuniarias civiles de origen contractual, consistentes en el pago de las sumas de dinero determinadas, conforme al cual acreditado en juicio el retardo del acreedor, proceden ipso jure, a menos que las partes hayan estipulado un interés a título indemnizatorio como son los intereses moratorios, que serán evaluados por el legislador conformes la reglas que lo merezcan.

Lo anterior, comprende además el lucro cesante, esto es, la ganancia o provecho que deja de reportarse, lo que significa, en estricto sentido, que el pago total de la obligación comprende los intereses y la referida indemnización

por daño emergente o lucro cesante; la condena es no solo la legalmente facultada, sino la que comporta un razonable y justo equilibrio entre los sujetos, porque no puede extenderse a otro tipo de intereses menos cuando no resulta del ejercicio de actividades económicas o civiles.

Debe indicarse que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, quien deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de la prestación que se debe, y dentro del presente asunto es evidente que la parte demanda se encuentra en mora, ya que no hubo un pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de la demanda, situación que hace aplicable el artículo 97 del C.G.P., frente la presunción de ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

Conforme a ello, y en sustento a que el contrato de venta de posesión y mejoras crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el vendedor y comprador, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o la de pagar el precio por el goce de esta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar en la confianza y buena de la relación negociaciones, y dentro del caso que nos ocupa quedó probado el incumplimiento de la parte demandada al momento de realizar el pago de los \$13.000.000 restantes.

En ese orden, ante la afirmación de mora y la ausencia de acreditación por la parte demandada del pago de la totalidad de la obligación convenida, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar, en tanto que corresponde a la parte pasiva desvirtuarla y en el presente caso la misma adoptó una conducta procesal de indiferencia e inobservancia de cumplimiento de las cargas procesales y probatorias que le impone el artículo 167 del C.G.P. que reza *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*.

Bajo ese contexto, esta Judicatura considera que para el caso *sub lite*, es procedente atender las pretensiones del accionante, acorde con lo anteriormente expuesto, dadas las condiciones en que se celebró el contrato de venta y dada la problemática por la falta de pago de la contraprestación acordada, que ahora es objeto de las restituciones mutuas.

Ahora, concedía la resolución del contrato a la parte actora, sobre las demás pretensiones invocadas, habrá de indicarse por parte del Despacho lo siguiente:

En materia de responsabilidad civil contractual como condición para solicitar la indemnización de perjuicios se requiere de la constitución en mora que se constituye cuando no se ha cumplido la obligación dentro de los términos estipulados, que como se trata de un contrato sinalagmático al impetrarse la resolución o cumplimiento por la parte cumplida, en ambos casos se posibilita la indemnización de perjuicios, al respecto la Corte explicó que:

“La reparación de los perjuicios derivados del incumplimiento de las obligaciones presupone la cabal concurrencia de los siguientes requisitos: a) la infracción de la obligación, violación que, conforme a las prescripciones contenidas en los artículos 1613 y 1614 del Código Civil, puede deberse al hecho de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente o de haberse retardado su cumplimiento; b) que, por regla general, esa transgresión sea imputable a la culpa o al dolo del deudor; c) que el acreedor sufra perjuicios; y d) que el deudor se encuentre en mora, en tratándose de obligaciones de dar o de hacer.” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. M.S.: JORGE ANTONIO CASTILLO REGELES. Sentencia: noviembre 7 de 2002, referencia: expediente: 6566)

La mora supone por consiguiente el retardo culpable del deudor en el cumplimiento de la obligación, y para constituir en ella al deudor se requiere que sea reconvenido por el acreedor para la cancelación de la prestación debida. De tal suerte, que solo a partir de esta puede afirmarse que el deudor es quien incumplió, y ostenta por tanto la morosidad; momento este desde el cual se puede exigir el pago de los perjuicios conforme lo dispuesto por el artículo 1610. Por lo dicho, el incumplimiento de la obligación no acarrea la exigibilidad del pago de los perjuicios, se requiere con antelación constituir al deudor en mora.

En ese sentido, al manifestarse que la parte actora para el momento de la celebración del contrato incumplió con lo acordado, entregándose para ese momento solo la suma de \$5.000.000 adeudando el restante de \$13.000.000, es por lo que a partir de esa fecha 14 de agosto de 2014, se entendería moroso al deudor, al tenor del artículo 1615 del C.C. que establece: *“se debe indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora...”*

De la misma manera, el legislador, conforme lo señalado por el artículo 1617 del Código Civil, establece que en las obligaciones de dinero, una vez constituido en mora el deudor, el acreedor se encuentra exonerado de probar la existencia de perjuicios (numeral 2o.) y en cuanto a su monto, la propia ley (numeral 1o.), lo determina al disponer que, en tal caso, se deben intereses convencional si se da pactado un interés superior al legal, o empiezan a causarse los intereses legales da caso contrario.⁷

De esta manera, importa significar que, si bien la parte demandada se obligó a pagar sumas de dinero de manera periódica por un monto determinado, sería por una de ellas y a partir de su exigibilidad de donde se calcularía el respectivo monto de intereses moratorios, esto en el eventual caso de que la parte cumplida así lo hubiere determinado optando por tanto por la ejecución forzosa el contrato como por su respectiva indemnización de perjuicios.

Sin embargo, como lo pretendido no conlleva a lo señalado, circunstancia que se elevó a la resolución del contrato por consiguiente su respectiva indemnización de perjuicios, es por lo que esta se supeditarán a los presupuestos axiológicos que incumbe el daño emergente y lucro cesante, con apoyo en la pretensión tercera de la demanda, y que por tanto se encuentran regulados en el artículo 1614 del C.C.

“ARTICULO 1614. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE. Entiéndase por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.”

Para la prosperidad de dicha pretensión de condena a indemnización de perjuicios, se debe tener establecido que la prueba de que lo que se le ha causado al actor debe ser determinante, por ser sujeto de materia de condena, y sabido es, por otra parte, que, aunque el incumplimiento es culpa y ésta obliga en principio a indemnizar, no obsta para tenerse por acreditado tal acontecimiento, tal como lo previó el artículo 206 del C.G.P. al señalarse que *“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el*

⁷ Corte Suprema de Justicia. Referencia: Expediente No. 4540 Magistrado Ponente: Pedro Lafont Pianetta

pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda", lo que traduce en que si bien existe la presunción también pueden suceder casos en los que no haya lugar a sufrir perjuicios, y por lo tanto no resultaría proporcional ni justo condenar a indemnizar perjuicios inexistentes, de ahí que resulte atendible el precepto 1930 C.C. que dispuso: "*Si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios.*"

Al Respecto, la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 18 de enero de 2007, radicado 1999-00173-01, señaló: "*(...) hay que recordar que 'cuando se pretende judicialmente el pago de perjuicios, al actor le corresponde demostrar, salvo los casos de presunción de daño, como ocurre con la cláusula penal y el caso del numeral 2º del artículo 1617 del Código Civil, la lesión o menoscabo en su patrimonio, bien por una pérdida real y efectiva, ora de una ventaja o ganancia, ocasionado por la inejecución o ejecución defectuosa o tardía de las obligaciones del deudor. Significa esto que el daño susceptible de reparación debe ser 'directo y cierto' y no meramente 'eventual o hipotético', esto es, que se presente como consecuencia de la 'culpa' y que aparezca 'real y efectivamente causado' (...; Cas. Civ. sentencia de 27 de marzo de 2003).*"

Al respecto, cabe precisar que 'el daño objeto de reparación debe ser cierto, pero no necesariamente debe ser actual, porque el daño cierto y futuro, como igualmente se ha sostenido, también es indemnizable' (Cas. Civ. sentencia de 9 de agosto de 1999), supuesto en el cual el elemento de certidumbre que lo caracteriza, adquiere especial importancia, pues permite diferenciar este tipo de perjuicio -futuro- del meramente eventual o hipotético.

Además, frente al incumplimiento del contrato y del daño ocasionado, existen otros elementos que debe demostrarse, como son entre otros, el nexo de causalidad entre dicho incumplimiento y el agravio sufrido por la víctima, esto es, que lo segundo es consecuencia de lo primero. Sin embargo, como todos los elementos del incumplimiento que estructuran la responsabilidad, son autónomos, vale decir, que cada uno tiene existencia por sí mismo y no

depende de los demás; se hace indispensable, entonces, la demostración de todos ellos.⁸

Pero, en materia de lucro cesante, hay que probar su existencia y cuantía de manera separada al daño emergente, salvo que se presuma tal como lo hace la ley cuando se trata de lucro cesante de prestaciones dinerarias. Por lo tanto, cuando se trata de otra utilidad o beneficio que se deja de percibir, es necesaria su prueba. En este sentido ha sido reiterada la jurisprudencia de la Corporación, entre ellas en la sentencia del 27 de Junio de 1990, en cuyo aparte pertinente se dijo: *"... el lucro cesante relativo a la pérdida de beneficios o ganancias ordinarias efectiva y realmente dejadas de obtener por habersele impedido la especial explotación y rendimiento (incluso financiero) de la suma nominal del gasto o inversión, o por el excepcional rechazo de otras reales contrataciones ordinarias hechas con fundamento en la perspectiva de aquel contrato proyectado, que injustificadamente se frustrara (arts. 822 C. de Co. y 1614 C.C. todo lo cual debe aparecer debidamente acreditado."*⁹

Del anterior relato solamente se establece que el demandante alude a frutos civiles y naturales que medianamente hubiere podido producir el bien durante el tiempo que este estuvo en la tenencia de la demandada por un saldo valorado en \$10.800.000, sin que en efecto, se soporten en medio de prueba alguno de los aportados, es decir, pruebas técnicas o científicas, informes, o documentos que dieran cuenta de ello, lo que hace imperativa la negación de la pretensión del el demandante sin la preexistencia de un medio que así lo determine.

Indefectiblemente, se estima para el presente caso, la resolución de la venta y las restituciones mutuas, sin solución al pago de frutos. De allí que, el derecho del comprador incumplido se limite a la restitución de la cosa material y de la misma manera el vendedor cumplido entregue la contraprestación "precio" que hubiere recibido.

CONCLUSIÓN:

De conformidad con lo expuesto precedentemente, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y pretensiones materia de consideración, pues habida cuenta del probado acuerdo de voluntades y la falta de determinación de

⁸ Corte Suprema de Justicia Referencia: Expediente No. 4738 Magistrado Ponente: Pedro Lafont Pianetta

⁹ Ib.

la parte pasiva frente al requerimiento que se le hiciera, máxime cuando se alega incumplimiento en el pago del precio, la cual, como negación indefinida, invierte la carga de la prueba, y teniéndose que la parte demandada no se opuso a las pretensiones de forma clara y coherente, es procedente ordenar la resolución del contrato y por consiguiente las restituciones mutuas.

Sobre este aspecto en particular ha dicho la Corte Suprema de Justicia en Sentencia de fecha 25 de abril de 2003. Referencia: Expediente No. 7140, M.P. José Fernando Ramírez Gómez, lo siguiente:

“Ahora bien, el artículo 1746 del Código Civil, al regular los efectos de la nulidad, en procura de restablecer a las partes a la situación anterior, dispone lo concerniente a las restituciones mutuas, por virtud de las cuales se deben devolver las sumas de dinero recibidas como parte del precio, como ocurre a propósito de contratos como el que origina este caso, además de los intereses que normalmente habrían de producir.

En consideración al fenómeno inflacionario que ordinariamente se presenta durante el tiempo transcurrido entre la fecha de la recepción del dinero y la devolución, el cual trae como efecto la pérdida o disminución de su valor adquisitivo, desde hace varios lustros la jurisprudencia ha sido constante en disponer el correspondiente reajuste monetario con el fin de corregir la depreciación experimentada por la moneda, pues no de otra manera se logra el efecto retroactivo de la sentencia, porque si ella tenía al tiempo de celebrarse el contrato un determinado poder de compra, la parte que hizo entrega del dinero sólo puede considerarse restablecida a la situación preexistente al acuerdo contractual, recibiendo una cantidad de dinero con un poder adquisitivo equivalente.”

Seguidamente alude con relación al cobro de dicho precepto que, sobre esta suma recae los intereses legales como objeto de la obligación restitutoria impuesta al promitente vendedor que equivale al seis (6) por ciento anual. (Artículo 1617 del C.C.)

En ese orden de ideas, se condena a la parte actora a la indexación de la suma que recibió por concepto de pago de \$5.000.000 más los intereses legales, de la siguiente manera:

“La suma actualizada (Sa) es igual a la suma histórica (Sh) multiplicada por el índice de precios al consumidor del mes hasta el que se va a realizar la actualización (índice final) dividido por el índice de precios al consumidor del mes del que se parte (índice inicial)” (C.J.S. SC, 16 Sep. 2011, Rad. 2005-00058-01).

La fórmula se despeja de la siguiente manera:

$$Sa = \frac{\$5.000.000 \times 105.08}{117.33}$$

$$117.33$$

$$Sa = \$4.447.968,12$$

Más los intereses legales equivalentes al 0,5% mensual desde el 15 de agosto de 2014 – fecha de pago al demandante – hasta el día 18 de diciembre de 2020.

Finalmente, y en lo que atiene a las costas, estas serán a cargo de la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$877.803.

DECISIÓN

En mérito de lo anteriormente expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ITAGÜÍ, (ANTIOQUIA), administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR LA RESOLUCIÓN del contrato de compraventa de posesión y mejoras de bien inmueble celebrado entre JOHN WILMAR BEDOYA ZAPATA en calidad de vendedor y la señora YOHANA TATIANA MARTÍNEZ ZULUAGA en calidad de compradora, por incumplimiento de la demandada, con relación a un predio ubicado en la Vereda Olivares del Municipio de Itagüí, distinguido por las siguientes cabidas y linderos:

“comprende un área de 120 metros cuadrados, dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: con el predio que es o fue de Nancy Uribe; POR EL SUR: con el predio que es o fue del señor Mauricio Oswaldo Ríos; POR EL

ORIENTE: con la servidumbre que va a la vía pública; POR EL OCCIDENTE: con la servidumbre de acceso a los predios vecinos. El lote hace parte de otro de mayor extensión con matrícula inmobiliaria Nro. 001-379617"

SEGUNDO: Ordenar como consecuencia de la resolución del contrato de venta, las restituciones mutuas, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1933, 1547 y 1548 del Código Civil, correspondientes a:

- CONDENAR al demandante JHON WILMAR BEDOYA ZAPATA a pagar la suma de \$4.447.968,12 más los intereses legales del 6% a partir del día 15 de agosto de 2014 hasta el día 18 de diciembre de 2020 en favor de la parte demandada YOHANA TATIANA MARTÍNEZ ZULUAGA, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.
- ORDENAR a la señora YOHANA TATIANA MARTÍNEZ ZULUAGA la entrega del bien inmueble antes referenciado. Para tal efecto se le concede el término de cinco (5) días.

TERCERO: NEGAR el pago de frutos civiles y naturales que se hubieren podido percibir durante el tiempo que la parte demandada ostentó la tenencia del bien.

CUARTO: Condenar en costas, las cuales se liquidarán en su momento oportuno y se fijan como agencias en derecho la suma de \$900.000, a cargo de la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CATALINA MARÍA SERNA ACOSTA

Juez