

| | | |
|--|---|--------------------|
|  | <p>República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 Palacio de Justicia Fanny González Franco Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Correo electrónico: cmpall0ma@cendoj.ramajudicial.gov.co</p> | <p>SIGC</p> |
|--|---|--------------------|

CONSTANCIA SECRETARIAL: A Despacho de la señora Juez el expediente virtual del presente proceso, informándole que el apoderado judicial de la parte demandante allegó copia de la **Escritura Pública Nro. 7940** del 25 de noviembre de 2019; y del certificado de tradición del bien inmueble con **F.M.I. 100-23311**.

En la fecha, **22 DE MARZO DE 2024**, remito la actuación a la señora Juez para resolver lo pertinente.

JULIÁN ANDRÉS MOLINA LOAIZA
SECRETARIO

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES – CALDAS –

Manizales -Caldas-, veintidós (22) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO: **DECLARATIVO DE LEVANTAMIENTO DE PACTO DE RETROVENTA**
DEMANDANTE: **ÁNGELA NATALIA VILLEGAS PÉREZ**
DEMANDADO: **AGUSTÍN GERARDO JIMÉNEZ CRUZ**
RADICADO: **1700140030102022-00760-00**

SENTENCIA Nro. 008

Le corresponde a este despacho resolver lo que en derecho corresponda sobre la procedencia de declarar la prescripción de la acción de retroventa estipulado en la **Escritura Pública Nro. 7940** del 25 de noviembre de 2019, producto de la compraventa realizada entre los señores **ÁNGELA NATALIA VILLEGAS PÉREZ** (Compradora) y **AGUSTÍN GERARDO JIMÉNEZ CRUZ** (Vendedor) sobre el bien inmueble con **F.M.I. 100-233111**, toda vez que no se encontró la necesidad de convocar a audiencia, dada la ausencia de pruebas por practicar.

ANTECEDENTES PROCESALES

Mediante el sistema de reparto le correspondió a este despacho conocer sobre la demanda de la referencia, promovida por la señora **ÁNGELA NATALIA VILLEGAS PÉREZ** en contra del señor **AGUSTÍN GERARDO JIMÉNEZ CRUZ**. En providencia del 31 de enero de 2023 este despacho resolvió admitir la presente demanda, dándole el trámite de un proceso verbal sumario, ordenado el emplazamiento del demandado y la inscripción de la demanda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad.

Emplazada la parte demandada, se nombró el curador Ad litem mediante providencia del 12 de julio de 2023; y mediante memorial del 30 de agosto del mismo año, el curador designado allegó la contestación de la demanda, sin haber propuesto excepción alguna. Posteriormente, mediante auto del 01 de diciembre de 2023 se requirió al apoderado judicial de la parte demandante par que aportara copia actualizada de la **Escritura Pública Nro. 7940** del 25 de

| | | |
|--|---|--|
|  | <p style="text-align: center;">República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 Palacio de Justicia Fanny González Franco Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Correo electrónico: cmpall0ma@cendoj.ramajudicial.gov.co</p> | <p style="text-align: center;">SIGC</p> |
|--|---|--|

noviembre de 2019; y del certificado de tradición del bien inmueble con **F.M.I. 100-23311**.

HECHOS PROBADOS

Que mediante **Escritura Pública Nro. 7940** del 25 de noviembre de 2019, los señores **ÁNGELA NATALIA VILLEGAS PÉREZ** (Compradora) y **AGUSTÍN GERARDO JIMÉNEZ CRUZ** (Vendedor) celebraron un contrato de compraventa sobre el bien inmueble con **F.M.I. 100-23311**.

Que mediante **Escritura Pública Nro. 7940** del 25 de noviembre de 2019, los señores **ÁNGELA NATALIA VILLEGAS PÉREZ** (Compradora) y **AGUSTÍN GERARDO JIMÉNEZ CRUZ** (Vendedor), celebraron un pacto retroventa sobre el bien inmueble con **F.M.I. 100-23311**, por el plazo máximo de **6 meses**, del 25 de noviembre de 2019 al 25 de abril de 2020.

Que en el certificado de tradición del bien inmueble con **F.M.I. 100-23311** se realizó la correspondiente inscripción de la compraventa aquí realizada– anotación 007-; y que así mismo quedó registrado el pacto de retroventa celebrado entre las partes -anotación 008-.

CONSIDERACIONES

Señala el artículo 1939 del Código Civil, que en el pacto de retroventa el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación lo que le haya costado la compra, y que adicionalmente, el vendedor tendrá derecho a que el comprador le restituya la cosa vendida con sus acciones naturales y a ser indemnizado de los deterioros imputables a hecho o culpa del comprador, según el artículo 1941 ibidem.

A su vez, la Corte Constitucional ¹ se ha referido a la figura jurídica del pacto de retroventa y ha señalado:

El pacto de retroventa es una figura prevista en el Código Civil, y definida como un pacto por el que el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida reembolsando al comprador la cantidad determinada que se haya estipulado, o, en su defecto, la que haya costado la compra. En otros términos, el pacto de retroventa consiste en una venta sometida a condición resolutoria, mediante el ejercicio del derecho de retracto que se reserva el vendedor.

Producto del pacto de retroventa, el artículo 1943 de la misma norma mencionada, indica que *el tiempo en que se podrá intentar la acción de retroventa no podrá pasar de cuatro años contados desde la fecha del contrato, pero, en todo caso tendrá derecho el comprador a que se le dé noticia anticipada, que no bajará de seis meses para los bienes raíces, ni de quince días para las cosas muebles; y si la cosa fuere fructífera y no diere frutos sino de tiempo en tiempo y a consecuencia de trabajos e inversiones preparatorias, no podrá exigirse la restitución demandada sino después de la próxima percepción de frutos.*

Dentro del caso que nos ocupa, es claro que entre los señores **ÁNGELA NATALIA VILLEGAS PÉREZ** (Compradora) y **AGUSTÍN GERARDO JIMÉNEZ CRUZ** (Vendedor) realizaron un contrato de compraventa sobre el bien inmueble con **F.M.I. 100-23311**, estipulando de común acuerdo, en el numeral sexto de la **Escritura Pública Nro. 7940** del 25 de noviembre de 2019, el pacto de retroventa, con la condición de que dicha facultad podría ser ejercida, por parte del vendedor, dentro del término de **6 MESES**. Esto es, hasta el 23 de abril de 2020.

¹ Sentencia C-226/09. M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo

| | | |
|---|---|-------------|
|  | <p style="text-align: center;">República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 Palacio de Justicia Fanny González Franco Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Correo electrónico: cmpall0ma@cendoj.ramajudicial.gov.co</p> | SIGC |
|---|---|-------------|

Respecto de la fecha de hasta cuándo la parte vendedora podía ejercer el pacto de retroventa, conviene aclarar por parte del despacho que dicha facultad se podía ejercer **HASTA EL 23 DE ABRIL DE 2020**, tal y como se logra inferir de la **Escritura Pública Nro. 7940**, y no como erradamente se interpretó por el apoderado judicial de la parte demandante, cuando sostiene que dicha facultad del vendedor comprendía la fecha del 23 de abril de 2020 hasta el 23 de octubre de 2020. Si la escritura pública de la referencia fue realizada en fecha del 25 de noviembre de 2019 y en ella misma se señaló que a partir de la fecha el comprador tendría la posesión material del bien inmueble objeto de la compraventa, no es dable inferir que el pacto de retroventa pudiese ser ejercido una fecha posterior, al de la entrega material del bien.

Teniendo claro lo anterior y dado que en la **Escritura Pública Nro. 7940** del 25 de noviembre de 2019 quedó señalado y acordado por ambas partes, que el pacto de retroventa podía ser ejercido por el vendedor hasta **EL 23 DE ABRIL DE 2020**, es claro que para este despacho dicha facultad, en la actualidad, carece de validez y de plenos efectos para ser alegada por el vendedor. Es decir, si los señores **ÁNGELA NATALIA VILLEGAS PÉREZ** (Compradora) y **AGUSTÍN GERARDO JIMÉNEZ CRUZ** (Vendedor), de común acuerdo acordaron que el pacto de retroventa tendría una vigencia máxima de 6 meses, hasta **EL 23 DE ABRIL DE 2020**, hoy en día, dicha facultad y/o cláusula contractual no está llamada a prosperar.

Ahora, si en un caso hipotético, los señores **ÁNGELA NATALIA VILLEGAS PÉREZ** (Compradora) y **AGUSTÍN GERARDO JIMÉNEZ CRUZ** (Vendedor), no hubieran estipulado de común acuerdo un plazo máximo para ejercer la acción de retroventa, el artículo 1943 del Código Civil, señala que dicha acción podrá llegar a adelantarse en un plazo máximo de 4 años, contados a partir desde la fecha de la celebración del contrato. A saber, si el contrato de compraventa elevado a escritura pública, fue celebrado el 25 de noviembre de 2019, el vendedor hubiera tenido la facultad de ejercer la acción solo hasta el 25 de noviembre de 2023, plazo que se encuentra vencido al momento de la presente sentencia.

En consecuencia de lo anterior y toda vez que no existe ninguna posibilidad para ejercer la acción de retroventa por parte del señor **AGUSTÍN GERARDO JIMÉNEZ CRUZ**, frente al contrato de compraventa celebrado mediante **Escritura Pública Nro. 7940** del 25 de noviembre de 2019, dados los términos en los cuales se acordó el contrato, este despacho considera que están llamadas a prosperar las pretensiones formuladas por la parte demandante.

En virtud de lo anterior, se indicará que ha vencido el término que tenía el demandado para ejercer la acción de retroventa pactada por las partes en la escritura pública mencionada; se ordenará la cancelación de la anotación número 8 del certificado de tradición del bien inmueble objeto de compraventa; y finalmente, se ordenará le levantamiento de la medida cautelar decretada en este trámite.

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, el **JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, CALDAS**,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que ha vencido el término que tenía el demandado para ejercer la acción de retroventa contenida en la **Escritura Pública Nro. 7940** del 25 de noviembre de 2019, celebrada entre los señores **ÁNGELA NATALIA VILLEGAS PÉREZ** (Compradora) y **AGUSTÍN GERARDO JIMÉNEZ CRUZ** (Vendedor), por las razones expuestas en este proveído.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la limitación del dominio (anotación 008), producto del pacto de retroventa, del certificado de tradición del bien inmueble con **F.M.I. 100-23311**.

| | | |
|--|--|--------------------|
|  | <p>República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 Palacio de Justicia Fanny González Franco Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Correo electrónico: cmpall0ma@cendoj.ramajudicial.gov.co</p> | <p>SIGC</p> |
|--|--|--------------------|

Parágrafo: Por **Secretaría** librese la comunicación que corresponda a la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES, CALDAS**, remitiendo copia de la presente providencia.

TERCERO: LEVANTAR la siguiente medida cautelar decretada:

- **INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA**, ante la oficina de **Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad**, sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **100-233111**. Medida comunicada mediante oficio Nro. 087 del 09 de febrero de 2023.

Parágrafo: Por **Secretaría** librese el oficio que corresponda.

CUARTO: REQUERIR a la NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE MANIZALES, a fin de que realice las correspondientes anotaciones en la **Escritura Pública Nro. 7940** del 25 de noviembre de 2019.

Parágrafo: Por **Secretaría** librese el oficio que corresponda, anexando copia de la presente providencia.

QUINTO: ARCHIVAR las presentes diligencias previas las anotaciones correspondientes en el sistema de cómputo, dispuesto para el efecto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


DIANA MARÍA LOPEZ AGUIRRE.
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado Nro. 051 del 01 de abril de 2024
Secretaría

Firmado Por:

Diana María Lopez Aguirre
Juez
Juzgado Municipal
Civil 010
Manizales - Caldas

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: **4133bb6d3cbb94deb0f94de5177c6c51eb0e141af42c2cb5f74aead9a8c947be**

Documento generado en 22/03/2024 02:57:38 PM

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