

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, dieciséis (16) de febrero de 2022

RADICACIÓN:	17001-40-03-011-2021-000432-00
CLASE:	DECLARATIVO VERBAL SUMARIO RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA
DEMANDANTE:	LUZ MARINA LÓPEZ BEDOYA
DEMANDADO:	HUGO POSADA OSORIO
DECISIÓN:	SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA
PROVIDENCIA:	SENTENCIA No. 018

Se emite a continuación sentencia anticipada dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES:

1.1 Luz Marina López Bedoya por intermedio de apoderada, instauró demanda verbal sumaria de resolución de promesa de compraventa contra Hugo Posada Osorio la cual correspondió por reparto el 16 de julio del año en curso.

1.2 Como fundamentos fácticos se expuso que Luz Marina López Bedoya en calidad de vendedora y Hugo Posada Osorio en calidad de comprador suscribieron el 20 de febrero de 2020, promesa de compraventa sobre dos (2) bienes inmuebles: Apartamento 401 y parqueadero No. 5 que hacían parte del edificio Don Andrés P.H. ubicado en la carrera 24 A No. 56-21 de Manizales, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nros. 100-111181 y 100-111185, pactándose el precio de venta en DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS (290.000.000). Se acordó entre las partes que para el perfeccionamiento del contrato, esto es, se otorgarían las escrituras, se pagaría el precio y se haría entrega material de los inmuebles, el 15 de mayo de 2020 en la Notaría Quinta del Círculo de Manizales.

1.3. Que a su vez, Luz Marina López Bedoya suscribió igualmente promesa de compraventa como compradora con Felipe Callejas Buitrago como vendedor, sobre el apartamento 203 y parqueadero 32 ubicados en el edificio Guayacanes en la carrera 24 No. 65-61 en la ciudad de Manizales, se pactó como precio de venta la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000) pagaderos en 3 cuotas de

\$45.000.000, \$80.000.000 y \$175.000.000. Para el perfeccionamiento de la compraventa se estableció el 15 de mayo de 2020.

1.4. Que con el precio que le pagaría Hugo Posada Osorio a Luz Marina López Bedoya, ésta última le pagaría a Felipe Callejas Buitrago dos de las cuotas del precio de la compraventa realizada con él.

1.5. Una vez llegada la fecha, Hugo Posada Osorio incumplió y solicitó de manera verbal a Luz Marina López Bedoya un plazo adicional, ya que con ocasión de la pandemia del COVID 19 no podía cumplir con el pago y así lograr el perfeccionamiento de la compraventa, el cual no fue aceptado por la señora López Bedoya.

1.6. Con ocasión del incumplimiento en el pago por parte Hugo Posada Osorio, Luz Marina López Bedoya no pudo cumplir sus obligaciones con Felipe Callejas Buitrago y por lo tanto, se hizo efectiva la cláusula penal correspondiéndole pagar la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) a título de incumplimiento.

II. PRETENSIONES:

2.1 Pretende la parte actora que se declare el incumplimiento por parte de Hugo Posada Osorio (Comprador) del contrato de promesa de compraventa suscrito el 20 de febrero de 2020 con Luz Marina López Bedoya (Vendedora), y por consiguiente se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa.

2.2. Así mismo, se condene al señor Posada Osorio al pago de \$15.000.000 a título de reconocimiento de perjuicios como daño emergente, más los intereses moratorios a Luz Marina López Bedoya.

2.3. Como pretensión subsidiaria, se solicita la indexación del pago de los \$15.000.000 para la fecha en que efectivamente se realice el pago.

III. MEDIOS DE PRUEBA:

A la demanda se anexó:

3.1. Promesa de compraventa celebrada el 20 de febrero de 2020 entre Luz Marina López Bedoya y Hugo Posada Osorio.

3.2. Promesa de Compraventa celebrada el 26 de febrero de 2020 entre Felipe Callejas Buitrago y Luz Marina López Bedoya.

3.3. Acta terminación promesa de contrato de compraventa.

IV. TRÁMITE DE LA DEMANDA:

4.1 Mediante auto del veintiuno (21) de julio de 2021 fue inadmitida la demanda, previa subsanación, mediante providencia del 19 de agosto de 2021 se rechazó la demanda por competencia a razón de la cuantía, y fue enviada a la oficina de reparto para que fuera asignada a los Juzgados del Circuito de Manizales.

4.2. Por auto fechado 30 de septiembre de 2021 el Juzgado Tercero Civil del Circuito, devolvió la demanda aduciendo que la competencia le correspondía a éste despacho, y fue así que en auto de fecha 15 de octubre de 2021 se dispuso obedecer dicha orden, se admitió la demanda y ordenó notificar a la parte demandada en la forma indicada en el artículo 8° del decreto 806 de 2020, en concordancia con el artículo 291 ss del C.G.P., corriendo traslado por el término de 10 días, de conformidad con el artículo 391idem.

V. NOTIFICACIÓN:

5.1. Hugo Posada Osorio fue notificado vía correo electrónico el 14 de enero de 2022 tal como consta en la constancia secretarial que antecede. Vencido el término concedido, no contestó la demanda ni propuso excepciones.

Habida cuenta la conducta procesal de la parte, estima el despacho que cuenta con el recaudo probatorio documental suficiente para emitir sentencia anticipada conforme así lo prevé el numeral 1° del art. 278 del CGP,

En consecuencia y toda vez que no se observa causal alguna que pudiera invalidar lo actuado, procede el Despacho a proferir la sentencia que en este asunto corresponde, previas las siguientes:

VI. CONSIDERACIONES:

6.1 Estando reunidos a cabalidad los presupuestos de capacidad para ser parte, demanda en forma, competencia y capacidad procesal, puede dictarse sentencia que corresponda, pues no se observa causal alguna de nulidad que pueda afectar lo actuado.

6.2 El proceso verbal declarativo de resolución de promesa de contrato de compraventa, tiene como finalidad declarar disuelto un contrato bilateral legalmente válido, con efectos retroactivos, si las prestaciones mutuas se pueden deshacer cuando una de las partes ha incumplido lo convenido, o por mutuo disenso, cuando son ambas partes las que incumplen sus obligaciones.

6.3 Ahora bien, el contrato de promesa de compraventa para que sea válido y eficaz debe reunir todos los requisitos establecidos en el artículo 1611 del Código Civil siendo éstos: (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 dispuestos en el artículo 1511 del C.C., (3) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y (4) Que se determine de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

6.4 De allí, se tiene que la promesa de contrato de compraventa cumple a cabalidad los requisitos del artículo 1611 del C.C. ya que fue llevada a escrito por los contratantes el 20 de febrero de 2020, se trata de un convenio eficaz que cumple con los requisitos previstos en el art.1502 de la misma obra al no estar prohibido por la ley, los contratantes son legalmente capaces, no existe vicio alguno que afecte el consentimiento, y por último el objeto del contrato tiene un objeto y una causa lícitas.

6.5. En cuanto al plazo para perfeccionar el contrato de promesa de compraventa, se puede evidenciar que se fijó el 15 de mayo de 2020 en la Notaría Quinta del Círculo de

Manizales pero no se convino la hora en la cual debía otorgarse la escritura y pagarse el precio de la venta; no obstante como lo ha manifestado la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 1° de marzo de 1985¹: *“no es la hora el momento determinante para entender el plazo. No. Cuando se hace expresa referencia al día, se tiene que admitir que los contratantes han querido que, dentro del tiempo de disponibilidad de la Notaría, se pueda cumplir el negocio prometido. Claro está que razones de conveniencia harían más definido el señalamiento de la hora, particularmente para no dejar abierta toda la jornada laborable para atender la obligación.”*

6.6. Además, se señaló el 15 de mayo de 2020 como fecha en la cual habría de celebrarse la compraventa, faltando la tradición de la cosa y el pago convenido.

6.7. Ahora bien, siendo menester de este despacho dilucidar si el incumplimiento de las obligaciones contenidas en la promesa en mención fue solo por parte de Hugo Posada Osorio, o si por el contrario Luz Marina López Bedoya también incumplió con sus obligaciones contractuales.

6.8. Adujo la actora que el demandado para el 15 de mayo de 2020, fecha en la cual se perfeccionaría el contrato de promesa de compraventa, le manifestó de manera verbal que no podría cumplir con el pago de los DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$290.000.000) debido a la pandemia del COVID 19, situación que no fue aprobada por Luz Marina López Bedoya; pero tampoco se indicó en la demanda si se fijó una nueva fecha para lograr el perfeccionamiento del contrato prometido.

6.9 Estipula el artículo 97 del C.G.P que *“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.”*

En este caso particular, la parte pasiva no compareció para aportar pruebas en contra de lo reseñado en los hechos, ni para controvertir los mismos, por lo que es completamente aplicable la norma en cita.

Si bien la demandante dejó de aportar constancia notarial sobre su presencia a la notaría,

¹ Sentencia de Casación Civil de 1 de marzo de 1985. Citada en Bonivento Fernandez, Jose Alejandro. Los Principales Contratos Civiles. Librería Ediciones del Profesional Ltda. 2017. P. 220.

ella no es la única prueba de su disposición para cumplir y por el contrario del desinterés del contratante reclamado, pues era en el proceso donde debía controvertir dicho asunto. Por tanto con su silencio, se tiene por confesados los hechos quinto y sexto de la demanda, lo que apunta a que se tenga probado el incumplimiento de la obligación contractual por parte de Hugo Posada Osorio, lo que llevó al fracaso del negocio jurídico suscrito entre las partes, pues al dejar de pagar el precio convenido en el contrato de promesa de compraventa debe aplicarse el artículo 1546 del C.C².

6.10. En cuanto a los QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) reclamados como indemnización por Luz Elena López Bedoya, efectivamente consta en el cartulario que ésta tuvo que pagar dicha suma de dinero a Felipe Callejas Buitrago, por concepto de la cláusula penal convenida en el contrato de promesa de compraventa que habían suscrito, lo cual consta en el acta de terminación de contrato³.

Con el fin de determinar si dicha suma alegada a título de daño emergente encuentra un nexo con el incumplimiento alegado, procede a valorarse la prueba documental aportada.

De un lado se suscribió contrato por quienes aquí fungen como partes el 20 de febrero de 2020, por un valor de \$290.000.000 que sería entregada en efectivo el 15 de mayo de 2020 y se fijó la cláusula penal en \$12.000.000.

A su turno el contrato entre la aquí demandante y el señor Callejas Buitrago fue celebrado el 26 de febrero de 2020. Se prometió la entrega del bien el 15 de mayo de 2020 y el pago del precio se pactó en 3 fechas así: \$45.000.000 el 26 de febrero de 2020, \$80.000.000 el 8 de mayo de 2020 y \$175.000.000 el 15 de mayo de 2020 en efectivo. Se pactó una cláusula penal de 15.000.000. El acta de terminación refiere al contrato del 26 de febrero de 2020, por dificultades que ha tenido la compradora, haciendo efectiva la cláusula de 5% del contrato, esto es, \$15.000.000.

En cuanto al pago de indemnización de perjuicios, el artículo 1613 del código Civil establece: *“La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro*

² “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”.

https://leyes.co/codigo_civil/1546.htm

³ Folio 2 - Pag. 16

cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

Exceptúense los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente.”

Efectuando la comparación en las fechas en las que se celebraron ambas negociaciones, es plausible decir que el 20 de febrero de 2020 Luz Marina realizó el contrato para prometer en venta su apartamento, esperando recibir todo el pago en efectivo el 15 de mayo de 2020, misma calenda para la que planeó pagar en efectivo la tercera cuota, de \$175.000.000, para adquirir el apartamento prometido en venta desde el 26 de febrero por parte del señor Callejas Buitrago. Vistas así las cosas, es evidente que un negocio permitía el cumplimiento económico del otro, y al verse truncado el primero, se hizo efectiva la pena por \$15.000.000, ya que al haber dado \$45.000.000 solo le devolvieron \$30.000.000; de lo cual se aporta prueba en la página 16 folio 2 del expediente.

6.11. Demostrado el sustento fáctico plasmado en la demanda se declarará la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes por incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de Hugo Posada Osorio.

En consecuencia se condenará al demandado a pagar a favor de Luz Marina López Bedoya la suma de quince millones de pesos (\$15.000.000) como indemnización de perjuicios por daño emergente, la cual será indexada desde la fecha de la presentación de la demanda (7 de julio de 2021) al día de hoy, atendiendo los criterios de equidad y reparación, contenidos en el artículo 16 de la Ley 446 de 1998 señala: *“Dentro de cualquier proceso que se surta ante la Administración de Justicia, la valoración de daños irrogados a las personas y a las cosas, atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales.”*

Lo anterior considerando que ello se interpreta de la petición sobre intereses moratorios realizada por la apoderada, en consonancia por lo expresado por nuestra Corte Suprema de Justicia:

“6. Pues bien, al analizar tanto la súplica resarcitoria inserta en el libelo pretensor, como la sentencia impugnada extraordinariamente, se colige que el Tribunal no se equivocó al decidir en la forma como lo hizo, dado que en verdad, en ésta no se concedió más de lo requerido, sino la misma

cantidad, pero traída a valor presente, comportamiento judicial que lejos de desbordar el orden jurídico, lo respeta y preserva, mayor aún, si se tiene en cuenta que la actualización del monto del perjuicio, lo que comporta es desarrollo del principio de equidad y plenitud del pago implícitamente solicitado; por lo que tal reajuste no puede ser considerado simplemente restitutorio o reparador, sino como un factor compensatorio, con el que se mantiene el poder adquisitivo de la moneda, cuando por el transcurso del tiempo, ésta se devalúa.”⁴

Aplicando la fórmula $Ra = Rh (iPC.f / IPC.i)$

Ra = Renta actualizada

Rh = Renta histórica

iPC.f = Índice de precios al consumidor final o fecha de la sentencia

IPC.i = Índice de precios al consumidor inicial, mes anterior al pago

Se tiene: $\$15.000.000 \times 113,26$

$$\frac{\text{-----}}{109,14} = \$15.612.974,16$$

En conclusión se reconocerá la suma de quince millones seiscientos doce mil novecientos setenta y cuatro pesos con dieciseis centavos, los que deberán pagarse en el término de dos días posteriores a esta sentencia De no realizarse el pago en el plazo señalado, generará intereses legales habida cuenta que se trata de un negocio civil, los que se liquidarán una vez se haga exigible la obligación que con esta sentencia se genera y hasta que se verifique el pago.

6.12 Se condenará en costas a Hugo Posada Osorio y a favor de la parte demandante para lo cual y en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 366 del CGP se señalarán como agencias en derecho la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000).

6.13 La presente sentencia no es susceptible de recurso de apelación por tratarse de un asunto de única instancia, conforme lo dispuesto en el artículo 321 del CGP.

⁴ Sentencia SC 6185-2014. M.P. Ruth Marina Diaz Rueda.

Por lo brevemente expuesto, la JUEZA UNDÉCIMA CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre Luz Marina López Bedoya y Hugo Posada Osorio, por incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte éste último, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: CONDENAR al demandado Hugo Posada Osorio a pagar a favor de Luz Marina López:

- Quince millones seiscientos doce mil novecientos setenta y cuatro pesos con dieciséis centavos (\$15.612.974,16) como indemnización de perjuicios por daño emergente, la cual fue indexada desde la presentación de la demanda al día de hoy.

Parágrafo: Dicho pago deberá efectuarse dentro de los dos días siguientes al de la ejecutoria de la sentencia. De no realizarse el pago en el plazo señalado, generará intereses legales hasta cuando se verifique el pago real y efectivo de las obligaciones.

TERCERO: CONDENAR en costas a Hugo Posada Osorio y a favor de la parte demandante, para lo cual y en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 366 del CGP se señalarán como agencias en derecho la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000), conforme lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

CUARTO: La presente sentencia no es susceptible de recurso de apelación por tratarse de un asunto de única instancia, conforme lo dispuesto en el artículo 321 del CGP.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**Ana Maria Osorio Toro
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 011
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: **3910917d79b42062aee3d0d6cb01d3ac66fb8d95b46cf9155cd06ed3ae5ff8c5**
Documento generado en 16/02/2022 05:21:18 PM

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