

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, diez (10) de octubre de 2022

RADICACIÓN:	17001-40-03-011-2022-000437-00
CLASE:	DECLARATIVO VERBAL SUMARIO CANCELACIÓN PACTO DE RETROVENTA
DEMANDANTE:	GONZALO ALBEIRO RESTREPO CEBALLOS
DEMANDADOS:	SANDRA PATRICIA CHICA ECHEVERRI PABLO HOYOS MEJÍA
DECISIÓN:	SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA
PROVIDENCIA:	SENTENCIA No. 144

Se profiere la sentencia que corresponda dentro de la referencia.

ANTECEDENTES:

Gonzalo Albeiro Restrepo Ceballos actuando por intermedio de apoderada instauró la demanda referida y mediante auto del 29 de julio de 2022 fue inadmitida la demanda, previa subsanación dentro del término, reformó las pretensiones y solicitó:

1. Que en fallo que cause ejecutoria se declare que la señora Sandra Patricia Chica Echeverri le ha caducado la acción de retroventa pactada con el señor Pablo Hoyos Mejía a través de la escritura pública No. 2002 del 11 de noviembre de 2017 de la Notaría Primera de Manizales, respecto a la venta celebrada entre éstos, sobre el 6.5% del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-151882 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.
2. Se ordene la cancelación del Pacto de retroventa, constituido mediante la escritura pública No. 2002 del 11 de noviembre de 2017 de la Notaría Primera de Manizales, inscrita en la anotación No. 17 del folio de matrícula inmobiliaria No. 100-151882 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

3. Que se oficie a la Notaría Primera de Manizales y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales para que se sirvan proceder a la cancelación de la limitación que pesa sobre el inmueble.

Como sustento expuso los siguientes hechos:

Que mediante adjudicación remate dentro del proceso ejecutivo hipotecario tramitado ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, radicado con el No. 2019-00201, Gonzalo Albeiro Restrepo Ceballos había adquirido el 100% del bien inmueble ubicado en el paraje La Unión o Morrogacho, barrio El Topacio, Vereda, carrera 13 No. 4-194 de Manizales, Caldas. Identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-151882.

Indicó que el inmueble en mención soportaba un gravamen por un pacto de retroventa constituido mediante escritura pública No. 2002 del 11 de noviembre de 2017 de la Notaría Primera de Manizales, celebrado entre Pablo Hoyos Mejía y Sandra Patricia Chica Echeverri, sobre el 6.5% del inmueble en cita, cuota parte que le fuera vendida por la segunda al primero. Este acto jurídico fue previo a la adjudicación al demandante.

De acuerdo a lo contenido en la escritura de venta, el pacto de retroventa fue constituido para que la vendedora en un plazo de seis (06) meses contados a partir de la firma de la escritura No. 2002 del 11 de noviembre de 2017 de la Notaría Primera de Manizales, se reservaba el derecho de recobrar el porcentaje del bien inmueble vendido. El plazo venció el pasado 11 de mayo de 2018.

Que llegado el 11 de mayo de 2018, en el plazo de 6 meses otorgado a Sandra Patricia Chica Echeverri ésta no recobró el 6.5% del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-151882, puesto que el pacto de retroventa aún continuaba vigente como se evidenciaba en la anotación No. 17 del certificado de tradición.

Afirmó que en el auto que había aprobado el remate del bien inmueble antes referido no se había ordenado la cancelación de pacto de retroventa, y en virtud de esto, la apoderada del rematante solicitó al Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales la cancelación del gravamen, pero no se accedió a la petición.

Mediante auto fechado 01 de septiembre de 2022, el despacho requirió a la parte demandante para que aportara el oficio citatorio dirigido a Sandra Patricia Chica Echeverri, con el fin de determinar que se cumplirá con los requisitos de notificación.

La parte requerida inconforme con la solicitud, instauró recurso de reposición con el precitado auto aduciendo que la notificación de la codemandada se había realizado siguiendo los parámetros de la ley 2213 de 2022.

El 15 de septiembre del año en curso, el despacho resolvió el recurso y repuso el auto recurrido teniendo por válida la notificación enviada a Sandra Patricia Chica Echeverri.

NOTIFICACIONES

La demandada Sandra Patricia Chica Echeverri fue notificada electrónicamente el 17 de agosto de 2022, y transcurrido el término de traslado de la demanda no contestó ni propuso excepciones, ésta guardó silencio.

El demandado Pablo Hoyos Mejía fue notificado electrónicamente el 29 de agosto de 2022, y transcurrido el término de traslado de la demanda no contestó ni propuso excepciones, éste guardó silencio.

CONSIDERACIONES:

1. Presupuestos procesales.

Encontrándose reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, capacidad procesal, competencia del Juez y demanda en forma, y no existiendo causal que invalide lo actuado, se pronuncia el Despacho sobre el fondo del asunto objeto de litis.

2. Legitimación en la causa

La legitimación en la causa constituye uno de los presupuestos de la acción que guarda relación directa con la pretensión de la parte demandante, y específicamente con una

sentencia favorable a la misma, así como el llamado de quien debe resistir la pretensión.

En este caso se tiene que Gonzalo Albeiro Restrepo Ceballos está legitimado por activo por ser el actual propietario del bien que soporta el gravamen. En cuanto a la parte demandada, están legitimados por ser los contratantes en el pacto de retroventa que se pretende extinguir.

3. Problema Jurídico.

Debe el Despacho entrar a resolver si en el sub-lite se dan los presupuestos para declarar la caducidad de la acción y la posterior cancelación del pacto de retroventa de conformidad con los artículos 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 2512 del Código Civil, y en consecuencia, si puede extinguirse el gravamen constituido mediante escritura pública No. 2002 del 11 de noviembre de 2017 de la Notaría Primera de Manizales, ordenando cancelar la anotación No. 17 del folio de matrícula inmobiliaria No. 100-151882.

Se trata pues de una acción declarativa en la que se invoca la prescripción extintiva por vía de acción.

4. Antecedentes normativos, doctrinarios y jurisprudenciales.

Sobre la caducidad, la Corte Suprema de Justicia ha indicado: *“La caducidad, en concepto de la doctrina y la jurisprudencia, está ligada con el concepto de plazo extintivo en sus especies de perentorio e improrrogable; el que vencido la produce sin necesidad de actividad alguna ni del juez ni de la parte contraria. De ahí que pueda afirmarse que **hay caducidad cuando no se ha ejercitado un derecho dentro del término que ha sido fijado por la ley para su ejercicio... el fin de la caducidad es preestablecer el tiempo en el cual el derecho puede ser útilmente ejercitado**... en la caducidad se considera únicamente el hecho objetivo de la falta de ejercicio dentro del término prefijado, prescindiendo de la razón subjetiva, negligencia del titular, y aún la imposibilidad de hecho”* (Subrayado y negrilla fuera de texto)¹

¹ Sentencia del 19 de noviembre de 1976 (G.J. N° 2393, pág. 497) Corte Suprema de Justicia.

La providencia se fija en Estado No. 170 del 05/10/2022 J.S.L.G.

El artículo 1939 del mismo estatuto indica que *“Por 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 su defecto de esta estipulación lo que haya costado la compra.”*

Indica el artículo 1943 ídem: *“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...”

Finalmente estipula el artículo 1548 del C. Civil: *“Si el que debe un inmueble bajo condición lo enajena, o lo grava con hipoteca o servidumbre, no podrá resolverse la enajenación o gravamen, sino cuando la condición constaba en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública.”*

Del contenido de las normas citadas podemos deducir que el contrato con pacto de retroventa, pertenece a un negocio jurídico accesorio nominado y típico, ya que se encuentra contenido en el artículo 1939 del Código Civil, es decir, el pacto de retroventa es accesorio al contrato de compraventa.

En virtud de lo anterior, el pacto de retroventa constituye una cláusula accesoria al contrato de compraventa que permite la oportunidad para volver las cosas al estado previo al intercambio.

Se trata de una figura prevista en el ordenamiento jurídico, consistente en una venta sometida a condición resolutoria, mediante el ejercicio del derecho de retracto que se reserva el vendedor, de allí y mientras la condición se encuentre pendiente el comprador no tiene pleno derecho de dominio por lo que el vendedor tendrá derecho a:

1. Que el comprador le restituya la cosa vendida.
2. Ser indemnizado de los deterioros imputables a hecho o culpa del comprador.
3. Ser obligado al pago de las expensas necesarias, pero no de las invertidas en mejoras útiles o voluptuarias que se hayan hecho sin su consentimiento.

No obstante lo anterior, por la naturaleza del contrato de compraventa, por efecto de seguridad jurídica y la necesidad de que los actos de disposición definan situaciones en derecho de manera cierta y concreta, la posibilidad de retracto debe estar enmarcada en un tiempo límite que no puede extenderse más allá de cuatro (04) años, según lo establece la caducidad establecida en el artículo 1943 del Código Civil.

Para que los efectos inter-partes de la condición de retracto se extiendan a terceros, es necesario que el pacto accesorio (pacto de retroventa) se encuentre previsto en el título que contiene la compraventa y que ese título conste en escritura pública que se encuentre inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

La fuente sustancial sobre la vigencia del pacto de retroventa es la escritura pública que contiene el acto de compraventa; allí se fija el plazo y una vez vencido este, inicia la posibilidad de ejercer la acción, para la cual se cuenta con un plazo que no puede ser mayor a cuatro (04) años.

Ahora bien, vencido el término pactado en el contrato a los cuatro (04) años que establece la ley, se ha de entender que la oportunidad expiró para ejercer la acción de retroventa, es decir, al comprador le caducó la acción.

Por otro lado, de la lectura del artículo 1548 del C.C. se desprende que los terceros son todas personas extrañas a la convención que no han concurrido con su voluntariedad a su generación, además, los terceros relativos son quienes no tuvieron ninguna intervención en la celebración del contrato ni personalmente ni representados, pero con posterioridad entran en relación jurídica con alguna o la totalidad de las partes y ello podría acarrearles una lesión a sus intereses.

Entonces, a ellos les interesa establecer su posición jurídica frente al vínculo previo del que son afectados, y por ende, su posición solamente la pueden hacer valer mediante una declaración judicial.

De ahí se deriva que para que una persona pueda beneficiarse de la invocación de la inoponibilidad tiene que ser un tercero relativo a la celebración del contrato, su nulidad, simulación o cualquier efecto entre las partes, no puede degradar su posición

por ser un adquirente del derecho de dominio del bien inmueble sobre el que pesa el gravamen de pacto de retroventa.

Para el caso concreto, tenemos que los señores Sandra Patricia Chica Echeverri con C.C. 34.000.941 como vendedora y Pablo Hoyos Mejía con C.C. 1.209.961 como comprador, acordaron la venta de cuota del 6.5% del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-151882 por un valor de \$10.000.000, y además acordaron pacto de retroventa donde la vendedora se reservaba el derecho de recobrar la cuota del inmueble vendido en un plazo de seis (06) meses contados a partir de la firma de la escritura pública No. 2.002 del 11 de noviembre de 2017 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Manizales.

Los 6 meses para que Sandra Patricia Chica Echeverri recobrara en inmueble vencían el 11 de mayo de 2018.

Está comprobado entonces que la vendedora no hizo efectiva la cláusula compromisoria de pacto de retroventa dentro del término convenido entre las partes, lo que significó obligatoriamente la transferencia de dominio plena y absoluta al señor Hoyos Mejía de la cuota parte del 6.5% del bien inmueble ubicado en el paraje La Unión o Morrogacho, barrio El Topacio, Vereda, carrera 13 No. 4-194 de Manizales, Caldas.

Según lo preceptuado en el inciso 1° del artículo 1943 del C.C., Sandra Teresa Chica Echeverri contaba con término de 4 años para ejercer su derecho de retracto y hacer valer su derecho de recuperar el dominio de la cuota parte del inmueble vendida, situación que no se presentó ya que la anotación No. 17 del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a la inscripción del pacto de retroventa continua vigente.

Se observa entonces que la acción para llevar a cabo la efectividad del pacto de retroventa ha caducado, a razón de que los 4 años conferidos por la ley para adelantarla vencieron el 11 de mayo de 2022, cuatro años después de haber vencido el plazo pactado en la escritura pública.

De lo anterior surge sin lugar a dudas que el término para ejercer la acción de retroventa que debía adelantar Sandra Patricia Chica Echeverri ha caducado.

En atención a que Gonzalo Albeiro Restrepo Ceballos adquirió el 100% del bien inmueble ubicado en el paraje La Unión o Morrogacho, barrio El Topacio, Vereda, carrera 13 No. 4-194 de Manizales, Caldas, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-151882 mediante adjudicación en remate dentro del proceso ejecutivo hipotecario tramitado ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, radicado con el No. 2019-00201, éste en calidad de tercero relativo presentó la demanda que hoy nos ocupa, contando con legitimación en la causa para el efecto.

Emerge con claridad, que Gonzalo Albeiro Restrepo Ceballos al ver afectados sus intereses por cuenta del gravamen (pacto de retroventa) que pesa sobre el bien inmueble de su propiedad, se encuentra facultado por la ley para lograr la efectividad de sus pretensiones.

Consecuencialmente, se oficiará al Registrador de Instrumentos Públicos de Manizales, para que proceda a registrar la cancelación de pacto de retroventa contenido en la anotación No. 17 del folio de matrícula inmobiliaria No. 100-151882; a la Notaría Primera del Círculo de Manizales con el fin de que realice la anotación pertinente en la Escritura Pública No. 2.002 del 11 de noviembre de 2017.

No habrá condena en costas a la parte demandada por no haberse causado.

Por lo expuesto, la JUEZA ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, Administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR la caducidad de la acción de retroventa de la señora Sandra Patricia Chica Echeverri con C.C. No. 34.000.941, dentro del proceso verbal Sumario cancelación de pacto de retroventa instaurado por Gonzalo Albeiro Restrepo Ceballos contra Pablo Hoyos Mejía y Sandra Patricia Chica Echeverri.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior se declara la cancelación del siguiente gravamen:

- Pacto de retroventa contenido en la Escritura Pública No. 2.002 del 11 de noviembre de 2017 de la Notaría Primera del Círculo de Manizales, mediante la cual los señores Sandra Patricia Chica Echeverri con C.C. 34.000.941 como vendedora y Pablo Hoyos Mejía con C.C. 1.209.961 como comprador, acordaron la venta de cuota del 6.5% del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-151882 por un valor de \$10.000.000. Lo anterior quedó registrado en la **anotación No. 17** del folio de matrícula inmobiliaria en mención.

TERCERO: OFÍCIESE al Registrador de Instrumentos Públicos de Manizales, para que proceda a registrar la cancelación del gravamen (Pacto de retroventa) contenido en la anotación No. 17 del folio de matrícula inmobiliaria No. 100-151882; y a la Notaría Primera del Círculo de Manizales con el fin de que realice la anotación pertinente en la Escritura Pública No. 2.002 del 11 de noviembre de 2017.

CUARTO: No hay condena en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Ana María 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: **65f4880fed6b8b85e99a496de11cbd49280d2026ab07fd9dabe8bdc3fe07833e**

Documento generado en 10/10/2022 04:09:39 PM

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