

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL ORAL  
CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIA  
Copacabana, 19 JUN 2020

<b>SENTENCIA</b>	<b>N° 070</b>
<b>PROCESO</b>	RESOLUCION DE CONTRATO.
<b>DEMANDANTE</b>	ANDREAS FREHNER
<b>DEMANDADO</b>	JORGE IVAN AYALA GOMEZ
<b>RADICADO</b>	N° 05212-40-89-001-2019-00393-00
<b>DECISION</b>	SE ORDENA LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

La presente demanda Verbal Sumario de Resolución de Contrato de Compraventa, correspondió por reparto el veintiocho (28) de agosto de dos mil diecinueve (2019), instaurada por el señor **ANDREAS FREHNER**, por intermedio de apoderado judicial, en contra de los señores **ESMERALDA CASTRO RESTREPO Y JORGE IVAN AYALA GOMEZ**, con fundamento en los siguientes hechos:

El tres (3) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) el señor **ANDREAS FREHNER** celebro un contrato de compraventa con los señores **ESMERALDA CASTRO RESTREPO y JORGE IVAN AYALA GOMEZ**, quienes se obligaron a vender el derecho de dominio y posesión que ejercen sobre un lote de terreno denominado la Arabia, ubicado en el paraje Guasimal del Municipio de Copacabana, con un área de 4.702,75 metros cuadrados, identificado con matrícula inmobiliaria **N° 012-47850**.

En la promesa de compraventa en la clausula primera en su parágrafo segundo, se pactó que los promitentes vendedores Esmeralda Castro Restrepo y Jorge Iván Ayala Gómez, entregarían desenglobado el lote de mayor extensión debidamente tramitada por 4.702.75 metros cuadrados divididos en dos lotes y que se haría el trámite ante la oficina de Registro de instrumentos públicos y en la clausula cuarta se estableció cómo precio de la compraventa la suma de cuatrocientos treinta millones de pesos, que serían cancelados así: veinte millones de pesos (\$20.000.000) el 3 de noviembre de 2016, que fueron efectivamente consignados en la cuenta de ahorro de Bancolombia N° 10970801798, y la suma de \$410.000.000 proveniente de la asociación Suiza, pagados el 19 de enero de 2017 a las diez de la mañana en la Notaria 20 de Medellín, fecha en la cual se suscribirá la escritura.

En la cláusula quinta de la promesa de compraventa se pactó que la escritura pública se suscribirá por las partes el día 19 de enero de 2017 a las 10 de la mañana en la Notaria 20 del Círculo de Medellín, en la clausula octava se pacto como clausula penal el pago de la suma de cuarenta y tres millones de pesos (\$43.000.000), que equivale al 10% de la venta, ante el incumplimiento de cualquiera de las partes, ya

sea en la totalidad de las obligaciones de algunas de las obligaciones derivadas del contrato.

Que la fecha pactada para la suscripción de la escritura el 19 de enero de 2017, hubo incumplimiento por parte de los promitentes vendedores, por no cumplir con la suscripción de la escritura pública, ni se presentaron a la Notaria 20 de Medellín a la hora y fecha programada.

El demandante el 16 de abril de 2018 presentó una solicitud de conciliación en el centro Corporativo, dónde fueron citados los señores Esmeralda Castro Restrepo y Jorge Iván Ayala Gómez como promitentes vendedores con la finalidad de resolver el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA con el señor ANDREAS FREHNER promitente comprador, para efectos de que restituyeran la suma de \$20.000.000 que le fueron consignados a los promitentes vendedores con los respectivos intereses generados desde el 20 de noviembre de 2018, que la conciliación resulto fallida, a la fecha de presentación de la demanda no le han cancelado el dinero.

Con fundamento en los elementos fácticos pide se hagan las siguientes declaraciones:

Que se declare la resolución del contrato de compraventa celebrada el 3 de noviembre de 2016 entre los señores ESMERALDA CASTRO RERSTREPO, JORGE IVAN AYALA y el señor ANDREAS FREHNER, comprador, por incumplimiento mutuo de las obligaciones, respecto a la suscripción de la escritura que perfeccionaba la promesa de venta.

Que se ordene a los señores ESMERALDA CASTRO RESTREPO Y JORGE IVAN YAYALA GOMEZ, reintegrar en su totalidad al señor ANDREAS FREHNER la suma de veinte millones de pesos (\$20.000.000), que se entrego como parte del pago, y se condene al pago de los intereses comerciales sobre la suma indicada, desde el día siguiente a la fecha del incumplimiento de la obligación desde el 20 de enero de 2017, hasta la fecha que se verifique su pago y sean condenados en costas.

La demanda fue inadmitida mediante auto calendarado el cuatro (4) de octubre de dos mil diecinueve (2019), subsanados los requisitos se admitió la demanda, el veintidós (22) octubre de dos mil diecinueve (2019) se notificó a los demandados por aviso, quienes guardaron silencio.

En atención a que en el presente proceso la parte demandada no contesto la demanda y de conformidad con lo establecido en el Artf. 390 del C.G. del P, que establece que el juez podrá

dictar sentencia escrita, vencido el término del traslado de la demanda sin necesidad de convocar a audiencia de que trata el Art. 392 del C.G. del P., si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubieses más pruebas que decretar y practicar. En el presente caso observa esta dependencia judicial que, si bien es cierto que la parte demandante solicito pruebas, considera que no es necesario decretarla, en razón que con los elementos que reposan en la foliatura son suficientes para entrar a proferir el fallo, además por tratarse de un proceso verbal sumario, en razón de ello se habrá de proferir sentencia escrita.

Al no observarse causal nulidad que pueda invalida lo actuado, procede a proferir el respectivo fallo previa las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

Se encuentran reunidos los presupuesto, procesales de la acción, la parte demandante, ha concurrido al proceso por intermedio de apoderado judicial, se trata de un proceso de mínima cuantía, la demanda reúnen los requisitos del Art. 82 y ss del C.G. del P., no comporta en los términos del Art. 88 de la citada obra, una indebida acumulación de pretensiones; este Despacho es el competente para conocer del presente proceso, por su cuantía, naturaleza de la acción, domicilio y calidad de la parte interviniente, el demandante tienen capacidad para ser parte y comparecer al proceso.

Se tiene entonces que el debate suscitado y provocado por el demandante, en el presente caso es el de la resolución de un contrato de compraventa, en este evento lo que se pone como preceptiva legal es el Art. 1546 del C.C., como es el incumplimiento del contrato de compraventa, consignado en un documento cuyo negocio fue denominado por las partes contrato de promesa de compraventa, a través del cual los vendedores ESMERALDA CASTRO RESTREPO Y JORGE IVAN AYALA GÓMEZ y el señor ANREAS FEHNER (comprador) se ha celebrado un contrato de promesa compraventa, cuyo objeto es transferir un inmueble destinado a explotación agrícola, ubicado en el paraje Guasimal, Municipio de Copacabana, denominado Arabia cuyos linderos son: Por el norte con propiedad de Carlos Mario Ochoa hasta lindar con la quebrada la tolda, por el oriente partiendo de la propiedad de Gladys Jaramillo Sánchez hasta encontrar la propiedad de Carlos Mario Ochoa, por el nororiente de propiedad de Barlaam Muñoz hasta encontrar la quebrada Gato negro, por el occidente hasta encontrar la propiedad de Elizabeth Granados o de Dyofeni Bonilla Orozco, hasta encontrar nuevamente el occidente de propiedad Barlaam Muñoz, el área prometida es de 4.702.75 Mts 2, cuya matrícula inmobiliaria es N° 012-47850, la promesa de compraventa está regida por la clausula primera en ella el vendedor se obliga a transferir el dominio sobre el inmueble relacionado y

en el párrafo segundo la parte vendedora se obliga a entregar el desenglobe de la de mayor extensión debidamente tramitado por 4.702.75 mts<sup>2</sup>, dividido en dos lotes y que haría el trámite ante la oficina de Registro para la asignación de matriculas, en la cláusula cuarta se estableció el precio de la compraventa lo constituye la suma de \$430.000.000 , suma que el promitente comprador se obliga a pagar así: la suma de \$20.000.000 el 3 de noviembre de 2016, fecha en la que se firmara la promesa de compraventa y la suma de \$410.000.000 el 19 de enero de 2017, fecha que podrá ampliarse o disminuirse de común acuerdo entre las partes y que el trámite de desenglobe este terminado, fecha en la que se firmara la escritura pública para protocolizar la venta.

De lo anterior, se desprende que se está frente un contrato bilateral, que impone a las partes la necesaria satisfacción de una prestación determinada, al igual que en el contrato de promesa de compraventa surge el deber jurídico para el vendedor de entregar la cosa, en este caso era hacer el desenglobe del lote de mayor extensión, transferir el dominio del inmueble antes descrito y suscribir la escritura pública el 19 de enero de 2017 y hacer entrega del bien en esta fecha y para el comprador la de pagar el precio, como así se dispuso en este evento que el demandante debía cancelar la suma de \$430.000.000 millones de pesos, estableciendo así \$20.000.000 el 3 de noviembre de 2016 y \$410.000.000 el 19 de enero a la firma de la escritura.

El presente asunto sometido a decisión por parte del demandante quien pretende la reclamación de la declaración de resolución de contrato de promesa de compraventa por parte del señor ANDREAS FEHNER cuyo objeto era la adquisición de un inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria **Nº 012- 47850** y como consecuencia de ello se ordenara la devolución del anticipo pagado por valor de \$20.000.000 como parte de lo que fue pactado y el pago de intereses comerciales desde el día del incumplimiento de la promesa de compraventa, estos es, desde el 20 de enero de 2017 hasta la fecha que se verifique el pago.

Lo primero que se analizará es la clase de contrato y la clase de obligaciones que ha generado para una y otra parte, es así que se cuenta con el documento allegado con la demanda, del cual se deduce que se aportó un contrato de promesa de compraventa en razón de la cual, la parte demandada (vendedor) expone que transfiere a título de venta un inmueble destinado a explotación agrícola , ubicado en el paraje Guasimal, Municipio de Copacabana, denominado Arabia cuyos linderos son: Por el norte con propiedad de Carlos Mario Ochoa hasta lindar con la quebrada la tolda, por el oriente partiendo de la propiedad de Gladys Jaramillo Sánchez hasta encontrar la propiedad de Carlos Mari Ochoa, por el nororiental de propiedad de Barlaam Muñoz hasta encontrar la quebrada Gato negro, por el occidente hasta encontrar la

propiedad de Elizabeth Granados o de Dyofeni Bonilla Orozco, hasta encontrar nuevamente el occidente de propiedad Barlaam Muñoz, el área prometida es de 4.702.75 Mts 2, cuya matrícula inmobiliaria es 012-47850, y a entregar el desenglobe el de mayor extensión debidamente tramitado con un área de 4.702.75 mts2, dividido en dos lotes y que haría el trámite ante la oficina de Registro para la asignación de matrículas, y el comprador (demandante) se comprometió a cancelar la suma de \$430.000.000, suma que el promitente comprador se obliga a pagar así: \$20.000.000 el 3 de noviembre de 2016, fecha en la que se firmara la promesa de compraventa y la suma de \$410.000.000 el 19 de enero de 2017, cuando se suscribiera la escritura pública. Como obra a folio 6 y 7.

En el caso concreto el documento allegado a folio 6 y 7, se observa que se trata de una promesa de compraventa, esto es, que cumple con los requisitos esenciales de la misma, que viene a ser la cosa y el precio que se determinó en el mismo, conforme lo prevé el Art. 1857 del C.C.

Conforme lo anterior, se observa que las pautas de obligación en los demandados (vendedores), según el contrato se reducían a la suscripción de la escritura pública y entregar desenglobado el lote de mayor extensión el día 19 de enero de 2017, pero previamente se les hubiesen cancelado a la firma de la promesa de compraventa la suma de \$20.000.000 de otra parte la obligación del demandante (comprador) se redujo al pago del precio convenido en el contrato, que no era otra que la de cancelar a la firma de promesa de compraventa la suma de \$20.000.000 y \$410.000.000 el día 19 de enero de 2017 fecha en que se suscribiría la escritura pública.

Ahora bien, se tienen que la condición resolutoria de los contratos, de acuerdo al Art. 1546 del C.C., que dice que en todo contrato va envuelta la condición resolutoria tacita y que resulta de la acción que tienen las partes de resolver el contrato celebrado o pedir su ejecución en ambos casos con indemnización de perjuicios, pero para que la pretensión prospere se requiere que se cumpla tres requisitos: Que quien la alegue haya cumplido o se haya allanado a cumplir con las obligaciones que generó el contrato celebrado y el otro contratante no haya cumplido, establecido lo anterior, se deducirá de ahí las prestaciones mutuas y la indemnización a que hubiere lugar.

En el sub examine el problema jurídicamente planteado es establecer frente a la pretensión de la demanda, si realmente el comprador cumplió lo pactado en el contrato de promesa compraventa o se allanó a cumplir, si en tal sentido puede reclamar el incumplimiento de lo consignado en el contrato de promesa de compraventa, lo que pasa a examinarse a la luz del acopio probatorio.

## DE LO PROBADO

En el presente caso ha de resaltarse, que en el presente caso se cuenta con la prueba documental aportada por la parte demandante, la promesa del contrato de compraventa, un recibo de consignación de Bancolombia por la suma de \$20.000.000, consignado en la cuenta N°10970801798 de Bancolombia, y la parte demandada no aportó prueba alguna en razón que no contestaron la demanda, pese a que fueron notificado en debida forma por intermedio de aviso. A su turno el Art. 97 del C.G. del P., prevé que cuando el demandado no contesta la demanda hará presumir ciertos los hechos de la demanda susceptible de confesión, salvo que la ley le atribuya otro efecto.

Sea lo primero precisar si la parte demandante cumplió con los requisitos que sirven de fundamento a sus pretensiones, como es solicitar la resolución del contrato y cuyo elemento base es determinar si efectivamente el señor ANDREAS FEHNER cumplió con lo estipulado en la cláusula segunda del contrato o se allano a cumplir de acuerdo con el escaso recaudo probatorio, pero que con ello considera el Despacho que es suficiente para establecer dicho requisito, dado que en este aspecto la carga de la prueba radica en él.

Como prueba documental se allegó el contrato visible a folios 6 y 7 suscrito por las partes objeto de la contienda donde se estipuló en la cláusula primera que el vendedor transfiere a título de venta al comprador un inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria N° 012-47850 y fuera identificado en la promesa de compraventa en la cláusula primera de su parágrafo primero y al desenglobe del lote de mayor extensión, en la cláusula cuarta se estipuló que el comprador se comprometió a cancelar la suma de \$430.000.000, así: \$20.000.000 a la firma de la promesa de compraventa y el resto, esto es, la suma de \$410.000.000 cuando se firmara la escritura pública el 19 de enero de 2017, obligaciones estas que fueron el compromiso adquirido por el demandante, de cuales solo se allano a cumplir con la primera de ellas, como fue entregar como parte del pago la suma de \$20.000.000, lo que marcó la pauta de su cumplimiento inicial, independiente de la obligación posteriores que se incumplieron por parte del señor ANDREAS FEHNER como era concurrir a la Notaría en la fecha indicada, pero también para el Despacho queda claro que la parte demandada no cumplido con ninguna de sus obligación, como era acudir a la Notaría en la fecha indicada, hacer el desenglobe del lote de mayor extensión y suscribir la escritura pública y ninguna de estas obligaciones fueron cumplidas por parte de los señores ESMERALDA CASTRO RESTREPO Y JORGE IVAN AYALA GOMEZ, sumado a ello, ha de tenerse presente lo establecido en el Art. 97 del C.G. del P., que establece que la falta de la contestación de la demanda o falta de pronunciamiento expreso sobre los hechos y

pretensiones hará presumir ciertos los hechos susceptible de confesión en que se funde la demanda.

Con fundamento en lo anterior y de acuerdo al material probatorio compilado y analizado en su conjunto, de acuerdo a las reglas de la sana crítica, es dable concluir que la parte demandante acreditó los hechos en que sustenta su pretensión para pedir la resolución del contrato que ha no era otra que hubiese demostrado que ha cumplido o se hubiese allanado a cumplir, en razón que la promesa de compraventa es un contrato bilateral del que surge obligaciones reciprocas y que desde un principio la parte accionante demostró su disponibilidad de allanarse desde el momento mismo que enterregó la pago inicial por la suma de \$20.000.000, y quedaba supeditada a los actuaciones posteriores para perfeccionarse la compraventa, que no era otra que pagar el resto del dinero adeudado y se suscribiera la escritura por la parte demandante, acto este que estaba supeditado a la concurrencia de ambas partes, al respecto sobre este caso particular tiene sentado la jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Magistrado ponente JOSE BONIVENTO FERNANDEZ, sentencia del 15 de marzo de 1990, que dice:

*"... Si el demandado fue quien determinó con su hecho el incumplimiento del contrato del que surge la acción resolutoria, puede ejercitarla legitimante el otro contratante, sin que para ello obste que haya dejado de cumplir después con sus obligaciones, esto porque la culpa del primero es la que motiva el derecho del segundo, como invariablemente lo tiene establecido esta Corporación, que 'no es inejecución antijurídica, impedimento para entablar con éxito la acción resolutoria, la que está autorizada, justificada si se quiere, por el primer incumplimiento, pues en estos supuestos, de suyo muy frecuentes, el único incumplimiento estimable entre los varios sucesivos, el primero, es éste el único que surte efecto..."* (G.Judicial f, CLXXX, p.133) "

De lo reseñado, es dable concluir que el demandante, cumplió con la carga probatoria, y por ende le asiste la razón para solicitar la resolución del contrato de compraventa de acuerdo a lo indicado y en cuanto el reconocimiento de los intereses sobre el precio pagado por el comprador, considera el despacho que es de recibo en razón que fue entregado un dinero sin que a la fecha se haya restituido el mismo, lo que significa que el mismo va perdiendo valor adquisitivo, por lo que se accede a dicha pretensión, pero no como intereses comerciales sino legales, en virtud a que no se trata de obligación de origen mercantil, por lo que se habrá de reconocer el intereses a la tasa legal sobre la suma de dinero que objeto de devolución desde la fecha siguientes de la entrega del dinero esto es, 20 de enero de 2017 hasta que se realice el pago efectivo de dicho monto.

Es de anotar que en el presente caso no hay lugar a restituciones mutuas, en virtud a que la parte demanda, no cumplió con ninguna de sus obligaciones, esto es, no concurrieron a la notaria a suscribir la escritura pública, ni hizo el desenglobe del lote de mayor extensión, ni se hizo la entrega del inmueble que se iba hacer al momento de la suscripción de la escritura pública como así quedo en la cláusula sexta.

En estas condiciones se declarara la resolución del contrato de compraventa celebrado entre los señores ESMERALDA CASTRO RESTREPO, el señor JORGE IVAN AYALA como promitentes vendedores y el señor ANDREAS FREHNER como promitente comprador, respecto al contrato de promesa de compraventa celebrado el 3 de noviembre de 2016, en razón del incumplimiento de los vendedores al no cumplir con ninguna de las obligaciones a su cargo entre los señores ESMERALDA CASTRO RESTREPO, el señor JORGE IVAN AYALA como promitentes vendedores y el señor ANDREAS FREHNER derivadas de dicha promesa.

En consecuencia, se ordenara restituir al señor ANDREAS FREHNER, por parte de los señores ESMERALDA CASTRO RESTREPO Y JORGE IVAN AYALA GOMEZ, la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000), pagada como parte del precio acordado en el referido contrato de compraventa; así mismo la parte demandada reconocerá intereses a la tasa del interés legal de conformidad con lo establecido en el Art. 1617 del C.C y no comercial, respecto al capital en razón a que esto no deviene de actuación mercantil, dichos intereses será sobre la suma de dinero que fue entregada a los demandados.

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL ORAL CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIAS**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

**FALLA:**

**PRIMERO: DECLARASE** la resolución del contrato de promesa compraventa celebrado entre los señores **ESMERALDA CASTRO RESTREPO, JORGE IVAN AYALA** como promitentes vendedores y el señor **ANDREAS FREHNER**, como promitente comprador, llevado a cabo entre las partes el **3 de noviembre de 2016**, en razón del incumplimiento de los promitentes vendedores.

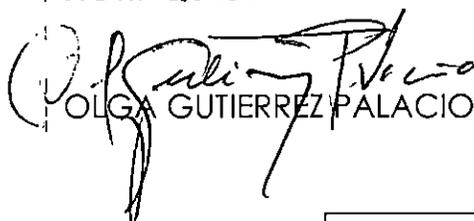
**SEGUNDO:** En consecuencia, se ordena **RESTITUIR** al señor **ANDREAS FEHNER**, por parte de los señores **ESMERALDA CASTRO RESTREPO Y JORGE IVAN AYALA**, la suma de **\$20.000.000**, pagada como parte del precio acordado; la parte demandada reconocerá intereses a la tasa del interés legal de conformidad con lo establecido en el Art. 1617 del C.C, por tratarse de una obligación de carácter civil, sobre la suma de

dinero objeto de devolución desde el **20 de enero de 2017**, hasta que se realice el pago efectivo de dicho monto.

**TERCERO: CONDENAR EN COSTAS** a la parte demandada y favor de la parte demandante, las que se liquidaran de conformidad con el Art. 365 del C.G.P, la liquidación en los términos del Art. 366 de la citada obra.

**NOTIFIQUESE**

La Juez,

  
OLGA GUTIERREZ PALACIO

**CERTIFICO**

Que el auto anterior fue notificado por **ESTADOS N° 040**. Fijado hoy a las **8:00 A.M.** en la secretaria del **JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL ORAL DE COPACABANA, ANT.** El día **23** de **JUNIO** de **2016**

Secretaria 