

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA No. 12

Santiago de Cali; veintiocho (28) de enero de dos mil veintiuno (2021)

Clase de Proceso: Verbal
Subclase: Resolución de Contrato
Radicado: 760013103007-2017-00263-00
Demandante: Alan Pertuz Fina
Demandado: Bernardo Guerrero Guerrero

Objeto a Decidir

Procede el despacho a proferir sentencia anticipada de primera instancia de manera escrita, por encontrarse configurada en el estado actual del proceso **VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO** instaurado por **ALAN PERTUZ FINA** mediante apoderada judicial contra **BERNARDO GUERRERO GUERRERO**, la circunstancia delineada en el Numeral 2º del Artículo 278 del C.G.P., que en su tenor literal prevé “*Cuando no hubiere pruebas por practicar*”, tornándose en innecesario desatar debate probatorio por cuanto con la prueba documental reposada en el expediente se permite resolver de fondo la controversia.

1. Parte Descriptiva.

1.1. Pretensiones de la demanda.

ALAN PERTUZ FINA por conducto de apoderada judicial, presentó demanda Verbal de Resolución de Contrato contra BERNARDO GUERRERO GUERRERO, para que se declare resuelta la promesa de compraventa, que en calidad de vendedor celebró el 6 de septiembre de 2016 con el demandado como comprador, no pagando este último el precio de la venta al vencimiento del plazo estipulado en dicho contrato, así como también que se le condene a pagar a su favor las siguientes sumas de dinero: (i) DOCE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MTE (\$12.600.000) como saldo insoluto de la obligación pactada; (ii) CUATRO MILLONES DE PESOS MTE (\$4.000.000) correspondiente a la cláusula penal y; (iii) TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS DOCE PESOS CON VEINTE CENTAVO MTE (\$357.528.512,28) correspondiente a frutos civiles cuantificados. Y por último, condenar al demandado, de ser el caso, que resuelva pagar el precio dentro del plazo de gracia que la ley le otorga, al pago de los intereses corrientes de lo debido.

1.2. Sustento fáctico.

1.2.1. Que entre el señor ALAN PERTUZ FINA, como vendedor, y el señor BERNARDO GUERRERO GUERRERO, como comprador, se firmó promesa de compraventa el 6 de septiembre de 2016 sobre el 50% de los derechos que le corresponden al demandante dentro de un lote de terreno con área de 900 M2, junto con las mejoras en este construidas, ubicado en el municipio de Pueblo Viejo – Magdalena, identificado con matrícula inmobiliaria No. 222-33283, cuyos linderos están determinados en este hecho del libelo introductorio.

1.2.2. Que el comprador se obligó a pagar al vendedor la suma de \$30.000.000 en esta ciudad de la siguiente manera: (i) el 13.33% del valor de la venta del inmueble a la firma de la promesa de compraventa, equivalente a la suma de \$4.000.000, recibidos satisfacción; y (ii) el saldo correspondiente a la suma de \$26.000.000, para ser cancelado en la fecha en que se otorgue la escritura pública de compraventa, la cual fue acordada para el día 7 de junio de 2017, hora 2:00 pm, en la Notaria 18 del Circulo de Cali.

1.2.3. Que las partes pactaron en la cláusula QUINTA de la mencionada promesa de compraventa, la suma de \$4.000.000 como arras confirmatorias del acuerdo prometido para ser abonadas al precio total de la venta al momento de perfeccionarse el objeto de la promesa de compraventa y que, para el caso de incumplimiento del promitente comprador, este perdería dicho valor que fue entregado al vendedor.

1.2.4. Que el señor BERNARDO GUERRERO GUERRERO, realizó pagos parciales hasta enero de 2017 por la suma de \$13.400.000, razón por la que el promitente comprador para el 6 de junio de 2017 le envió por correo certificado un requerimiento para que cancelara el saldo adeudado, pero que no se ha cumplido hasta la fecha en que interpone la demanda.

1.2.5. Que el día 7 de junio de 2017, el demandante se hizo presente en la Notaria 18 del Circulo de Cali a la hora determinada en el contrato, sin que el demandado compareciere ha dicho lugar, levantándose la correspondiente acta de comparecencia expedida por el Notario; concluye que estando vencido el plazo de cumplimiento, el comprador no le ha pagado el saldo de dicha venta, facultando al vendedor a ejercer el derecho *“a pedir que se cumplan los efectos reservados por la ley y la condición resolutoria expresa o pacto comisorio”*, que en armonía al artículo 1930 del C. Civil, le permite *“demandar no solo el derecho de la resolución del contrato, sino también la indemnización de perjuicios”*.

2. Actuación procesal.

2.1. Por reunir la demanda los requisitos legales, el 20 de noviembre de 2017 se admitió (fol. 40), y se ordenó correr traslado de esta y sus anexos al demandado, con la notificación al mismo.

2.2. El demandado se notificó personalmente del auto que admite la demanda en fecha 22 de marzo de 2018, conforme obra constancia en el reverso del folio 40 del expediente físico, y dentro del término de traslado adjunto mediante memorial depósito judicial por valor de \$16.000.000 como saldo del precio adeudado y de la cláusula penal irrogada en la promesa de compraventa, invocando para tal efecto, la prerrogativa jurídica del artículo 1937 del Código Civil, con la pretensión de ordenar el despacho la

subsistencia de la promesa compraventa y se perfeccione la misma decretando la firma de la escritura pública. También presentó contestación de la demanda, pero de forma extemporánea.

2.3. Posteriormente, el Juzgado en auto de fecha 26 de noviembre de 2018 (fol. 62), vinculó como litisconsorte necesario a RAUL BERNARDO LÓPEZ SALCEDO como actual propietario del predio objeto de la promesa de compraventa, quien notificado personalmente de la demanda en fecha 12 de abril de 2019 (fol. 64), contestó a través de apoderado sin proponer excepciones y solicitó su desvinculación del proceso como comprador de buena fe y desconocer del negocio realizado entre las partes.

3. Pruebas.

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 168 del CGP, se prescinde de la práctica del interrogatorio de parte al demandado solicitada por el demandante por considerarse suficiente la prueba documental existente en el proceso para el esclarecimiento del debate que gira en torno a la resolución de la promesa de compraventa arimada con la demanda, por lo que aras de la celeridad y economía procedimental se soslayará la etapa probatoria. Frente al particular, en sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, Radicación No. 47001 22 13 000 2020 00006 01, MP Octavio Augusto Tejeiro Duque, se determinó que *"Si el iudex observa que las pruebas ofertadas son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, podrá rechazarlas ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada"*.

4. Alegatos de las partes.

También se omitirá correr traslado para alegar, pues el carácter anticipado de la sentencia supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse, como la etapa de alegatos, lo que encuentra justificación en la realización de los principios de celeridad y economía procesal, tal y como lo ha determinado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, entre otros, en sentencia SC2776 de 2018.

Adviértase en relación con lo expuesto que la citada corporación en sentencia del 27 de abril de 2020¹, señaló que cuando el fallo anticipado se emite de forma escrita -por proferirse antes de la audiencia inicial- *"no es forzoso garantizar la oportunidad para las alegaciones finales dada la ausencia de práctica probatoria"*.

5. Control de legalidad.

Primero cabe mencionar, que los presupuestos procesales como son: Demanda en forma, competencia del juez, capacidad para ser parte y capacidad procesal están satisfechos en autos, al igual que la legitimación en la causa lo que nos permite dictar sentencia de mérito. De igual manera no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

Segundo, considera el despacho pertinente hacer uso de este espacio judicial para resolver la solicitud del litisconsorte RAUL BERNARDO LÓPEZ

¹ Radicación No. 47001 22 13 000 2020 00006 01 MP Octavio Augusto Tejeiro Duque.

SALCEDO relacionada en el numeral 2.3. de la actuación procesal, accediendo a su desvinculación de este proceso por cuanto no hizo parte del negocio jurídico objeto del debate y no se requiere su intervención para decidir de fondo la controversia.

Tercero, con el fin de sanear irregularidades del proceso, se advierte que la contestación de la demanda por el demandado Bernardo Guerrero fue extemporánea, como quiera que su presentación ocurrió el 22 de junio de 2018 y su notificación se produjo de forma personal el 22 de marzo de 2018, conforme obra constancia en el reverso del folio 40 del expediente físico.

6. Problema jurídico:

Cabe mencionar que al interpretarse la demanda en su conjunto para desentrañar el verdadero querer del demandante, se ausculta de su misma redacción que el verdadero sentido y alcance de la causa petendi es la declaración judicial de resolución del contrato de promesa de compraventa, junto con el reconocimiento del saldo del precio adeudado y la indemnización por los perjuicios causados. Se asume por tanto el asunto bajo esta lógica y en tal sentido se determinará si es procedente la declaratoria de resolución del contrato de promesa de compraventa y si hay lugar al reconocimiento de las pretensiones subsiguientes.

Previo a lo anterior, habrá de determinar si la promesa de compraventa objeto del proceso reúne las exigencias previstas en el artículo 89 de la ley 153 de 1887.

7. Tesis del Despacho.

La tesis que se sostendrá consiste en declarar resuelta la promesa de compraventa objeto de este proceso por incumplimiento parcial del pago del precio pactado por el inmueble prometido en venta a cargo del promitente comprador; sin que haya lugar a ordenar el pago del saldo restante del precio, dado que dicha pretensión es incompatible con la declaratoria de resolución contractual, en tanto la resolución y el cumplimiento, entendido como el pago del saldo adeudado del precio pactado, son acciones alternativas que la legislación civil reconoce al contratante cumplido que son de naturaleza excluyente, al perseguir efectos diferentes. La resolución implica deshacer el contrato como si nunca hubiese existido y el cumplimiento como su nombre lo indica, persigue que el deudor se allane a cumplir con sus cargas contractuales insolutas. Asimismo, el demandante deberá reintegrar al demandado el dinero recibido como saldo del precio pactado debidamente indexado, previo descuento de las arras confirmatorias pactadas a título de indemnización moratoria.

Lo anterior con fundamento en las siguientes,

7.1. Hechos Probados

1. Que entre el señor ALAN PERTUZ FINA, como promitente vendedor, y el señor BERNARDO GUERRERO GUERRERO, como promitente comprador, se firmó una promesa de compraventa el 6 de septiembre de 2016 sobre el 50% de los derechos que le correspondían

al demandante dentro de un lote de terreno con área de 900 M2, junto con las mejoras en este construidas, ubicado en el municipio de Pueblo Viejo – Magdalena, identificado con matrícula inmobiliaria No. 222-33283, cuyos linderos están determinados en este hecho del libelo introductorio, como consta la promesa de compraventa aportada por el demandante (F 7-10).

2. Que el comprador se obligó a pagar al vendedor la suma de \$30.000.000 en esta ciudad de la siguiente manera: (i) el 13.33% del valor de la venta del inmueble a la firma de la promesa de compraventa, equivalente a la suma de \$4.000.000, que fueron recibidos a satisfacción; y (ii) el saldo correspondiente a la suma de \$26.000.000, para ser cancelado en la fecha en que se otorgue la escritura pública de compraventa, la cual fue acordada para el día 7 de junio de 2017, hora 2:00 pm, en la Notaria 18 del Circulo de Cali, como consta en la promesa de compraventa.
3. Que las partes pactaron en la cláusula QUINTA de la mencionada promesa de compraventa, la suma de \$4.000.000 como arras confirmatorias del acuerdo prometido para ser abonadas al precio total de la venta al momento de perfeccionarse el objeto de la promesa de compraventa y que, para el caso de incumplimiento del promitente comprador, este perdería dicho valor que fue entregado al vendedor.
4. Que el señor BERNARDO GUERRERO GUERRERO, realizó pagos parciales hasta enero de 2017 por la suma de diecisiete millones cuatrocientos mil pesos (\$17.400.000), lo cual se corrobora con la afirmación hecha por el demandante en los hechos de la demanda y con la confesión ficta del demandado como consecuencia de la contestación extemporánea de la demanda.
5. Que el día 7 de junio de 2017, el demandante se hizo presente en la Notaria 18 del Circulo de Cali a la hora determinada en el contrato, sin que el demandado compareciere ha dicho lugar, levantándose la correspondiente acta de comparecencia expedida por la Notaria encargada (F 11).

7.2. Sustento normativo, jurisprudencial y doctrinario aplicable al caso.

7.2.1. Del contrato de promesa de compraventa.

Aun cuando carece de definición legal, la legislación civil determina de manera precisa los requisitos para la validez de la promesa de compraventa, tal como lo consagró el artículo 89 de la Ley 153 de 1987 – que subrogó el canon 1611 del Código Civil, cuales son:

“1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales."

En nuestro medio la promesa de contratar se ha caracterizado como un "precontrato" o contrato de naturaleza preparatoria. De allí que la doctrina y la jurisprudencia patrias reconozca, al unísono, que la promesa genera una única prestación de hacer: celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello.

En ese sentido, el precontrato tiene como función principal afianzar la celebración de un acuerdo definitivo posterior, que, por motivos de distinta índole, no puede, consolidarse en forma inmediata, como usualmente ocurre en las negociaciones inmobiliarias, en las que a pesar de que las partes hayan arribado a un consenso sobre la cosa y precio, requieran un lapso adicional para adquirir los recursos para sufragarlos, o entregarla libre de todo vicio o gravamen (respectivamente), pudiendo diferir en el tiempo el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, con la razonable confianza de que ello ocurrirá en los términos prefijados, o en los que voluntariamente dispongan los contratantes una vez sobrevenga el plazo o la condición respectiva.

Una vez revisada la promesa de compraventa objeto de este proceso, se observa que la misma se ajusta a los requisitos exigidos por el artículo 1611 del C.C., subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, dado que consta por escrito, fue suscrita por personas capaces que otorgaron su consentimiento de manera libre y espontánea, quienes acordaron celebrar un contrato autorizado por la legislación civil colombiana y con la finalidad de obtener un provecho lícito como causa que inspira su acaecimiento, por lo que se encuentra el camino libre para proceder al análisis material del cumplimiento de las obligaciones a cargo de cada uno de los contratantes, para luego determinar cuáles son las consecuencias del incumplimiento deprecado en cabeza del demandado.

7.2.2. Del efecto de las obligaciones en el contrato.

Al adentrarnos en las particularidades de este tipo de asuntos, el derecho positivo colombiano, ha establecido que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede verse invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales (art. 1602 C. C.).

De ahí que, si las prestaciones y compromisos recíprocamente adquiridos por virtud del acto o contrato no se llegan a cristalizar, surge la posibilidad de compeler el cumplimiento o aniquilar el contrato a través de su resolución, como lo dispone el artículo 1546 del C. C.

7.2.3. De la resolución de promesa de compraventa.

En tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto, en uno y otro caso con indemnización de perjuicios frente al extremo contrario del negocio que no honró las obligaciones que adquirió, contemplando la norma las siguientes prerrogativas y efectos: *"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."

Ha señalado la Corte Suprema de Justicia:

"En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo."

"Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor..." (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. n° 5319).

De acuerdo a esta jurisprudencia reiterada, pueden reclamar la resolución de un acuerdo de voluntades únicamente el contratante cumplido y el que se ha allanado a cumplir sus débitos en los contratos de ejecución simultánea, que tratándose de compromisos como los pactados en la promesa de compraventa objeto de este debate judicial, es menester para el buen suceso del reclamo del demandante que este haya asumido una conducta acatadora de sus deberes contractuales, porque de lo contrario no podría incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto.

8. Caso concreto.

Del escrito genitor deviene que el señor Alan Pertuz Fina solicita la resolución de la promesa de compraventa aducida, endilgando al promitente comprador haber incumplido su obligación de pago por no pagar la totalidad del precio pactado ni en la fecha acordada, igualmente por no hacer presencia en la notaría en la hora y fecha acordada con el fin de

suscribir la escritura de compraventa, en tanto que aquel se proclamó fiel a los compromisos adquiridos en dicho precontrato.

Para dar vocación de prosperidad a sus pretensiones, el demandante prueba su cumplimiento aportando: (i) la promesa de compraventa; (ii) el acta de comparecencia a la Notaría 18 del Circulo de Cali; (iii) el requerimiento escrito al demandado para pago del saldo adeudado (F 39); y (iv) el certificado de tradición y libertad del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 222-33283 objeto de la promitente venta.

Tratándose de un contrato de ejecución sucesiva, las obligaciones pactadas debían ejecutarse de manera simultánea, en particular, en relación con el promitente comprador, estar al día con el pago del saldo del precio el junio 7 de 2017 a las 2:00 p.m., fecha y hora en que se otorgaría la correspondiente escritura pública de compraventa, como se así se observa en las cláusulas TERCERA, CUARTA, QUINTA y SEPTIMA de la menciona promesa de venta.

Por su parte, el demandante honrando sus compromisos contractuales, concurrió en la fecha y hora fijada – establecida en la cláusula cuarta - a la Notaría 18 del Circulo de Cali, levantándose un acta de comparecencia No. 014 con fecha 7 de junio de 2017 (fol. 11), en la que se deja constancia de la concurrencia del promitente vendedor y tácitamente de la no comparecencia del promitente comprador, lo queja al descubierto el interés del demandante de consumir la venta prometida.

Lo expresado permite concluir a partir de las pruebas oportunamente presentadas por el demandante que yacen en el expediente, así como de la presunción de certeza de los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda ante la contestación extemporánea de la misma, como lo es el señalamiento del incumplimiento contractual del promitente comprador, conforme lo establecido en el artículo 97 del Código General del Proceso.

Es así, que ante la ausencia de controversia por la parte demandada que aniquilara el hecho de su incumplimiento, el cual aceptó tácitamente al consignar el saldo adeudado del precio pactado, surge un razonable interés del afectado en la resolución del acuerdo negocial, más aún, si se parte de la ausencia de prueba que permitiera desvirtuar que el plazo pactado no debía cumplirse por haber sido objeto de prórroga por las partes; *a contrario sensu*, reposa a folios 38 y 39 del expediente comunicación escrita de fecha 6 de junio de 2017 del promitente vendedor Alan Pertuz Díaz dirigida al promitente comprador Bernard Guerrero, con solicitud de “pago de cuotas atrasadas”, recordándole el incumplimiento de su compromiso y, que envió al destinatario a través de la empresa de mensajería Servientrega bajo la Guía No. 924546763.

No obstante, dicha consignación no se puede imputar judicialmente como pago del saldo adeudado por el precio de venta pactado, dado que ello obedece a la figura del pacto comisorio cualificado consagrado en el artículo 1937 del C.C., establecido únicamente para el contrato de compraventa, figura que además requiere de consagración expresa por las partes contratantes en el texto del contrato, condiciones que no se cumplen para el caso de la promesa de compraventa materia de este debate judicial.

En ese orden de ideas, se encuentra demostrado el incumplimiento del promitente comprador, resultando procedente la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrita entre las partes el 6 de septiembre de 2016. Al respecto, resulta necesario analizar los efectos de la resolución para las partes contratantes, siendo el primero de ellos y el más trascendente, la disolución del contrato con efectos retroactivos y ultra activos, como a bien lo tiene la jurisprudencia nacional y lo reafirma el tratadista Fernando Carrosa Tirado, en cuyo criterio *“La resolución disuelve el contrato y obra de manera total: tanto retroactivamente como para el futuro; es decir, destruye los efectos que el contrato produjo y deja sin eficacia los por realizar.”*, En tal sentido, “decretada la resolución, se presentan, como consecuencia lógica, las restituciones mutuas en caso de haberse ejecutado en parte el contrato (*eficacia recuperatoria*)². Así mismo, el contratante cumplido tiene derecho a reclamar los perjuicios a su patrimonio que le haya irrogado el deudor como consecuencia de su incumplimiento, perjuicios que a su vez los contratantes pueden definir de manera anticipada mediante la fijación de una suma que envuelva los perjuicios que se puedan causar en caso de incumplimiento, mediante la estipulación expresa de una cláusula que consagre tal efecto.

De contera, habrá de declararse la resolución del mencionado contrato de promesa de compraventa con las correspondientes indemnizaciones mutuas, previa indemnización de perjuicios a favor del demandante, con cargo a la suma recibida a título de arras, tal como se acordó en la cláusula quinta contractual, por medio de la cual se pactó que *“Los promitentes establecemos, para el caso de incumplimiento, que la cantidad entregada como arras, si el incumplimiento es parte del PROMITENTE COMPRADOR este perderá el valor dado;...”*. Consecuentemente, de la suma de diecisiete millones cuatrocientos mil pesos (\$17.400.000) que entregó el promitente comprador como pago parcial del precio acordado, deberán descontarse los cuatro millones de pesos (\$4.000.000) recibidos con anticipación a título de arras confirmatorias, pero que por disposición expresa de las partes, en caso de incumplimiento del promitente comprador, serían tomadas por el promitente vendedor como indemnización de perjuicios, teniendo el demandante el deber de restituir al contratante vencido la suma de trece millones cuatrocientos mil pesos (\$13.400.000) valor nominal, sin indexación alguna por ser el responsable del incumplimiento contractual que propicia la resolución del contrato, “no puede beneficiarse de él, porque de ser así, además de prohijarse el incumplimiento contractual, se atentaría contra los principios de justicia y equidad, razón por la cual, la doctrina de la Corporación ha sido constante en señalar, que el contratante incumplido debe soportar... *los efectos dañosos de la inflación...* y que en la misma eventualidad, tampoco hay lugar a reconocer... *deudas por intereses de origen legal...*” (Sentencia de Casación Civil del 15 de junio de 1993)³. En todo caso sin que haya lugar al reconocimiento favor del demandante, del pago del saldo total adeudado por el demandado, dado que ello solamente procedería de haberse reclamado el cumplimiento del contrato y no su

2 Fernando Canosa Torrado, La Resolución de los Contratos, 7a ed., Bogotá. Edit. Ediciones Doctrina y Ley, 2019, pág. 458 y 460.

3 G.J., t. CCXXXIV, pág.45, citada por Fernando Canosa Torrado, La Resolución de los Contratos, 7a ed., Bogotá. Edit. Ediciones Doctrina y Ley, 2019, pág. 480.

resolución, como expresamente se reclama en la cláusula primera de la demanda, siendo por demás, que la propiedad de inmueble a la fecha de la presentación de la demanda ya había transferida a un tercero, planteándose imposible el cumplimiento del objeto del contrato de promesa de compraventa aun cuando las partes de común acuerdo lo consintieran.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de Cali, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR resuelta la promesa de compraventa suscrita el 6 de septiembre de 2016 entre ALAN PERTUZ FINA, como promitente vendedor y BERNARDO GUERRERO GUERRERO, como promitente comprador, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: RECONOCER a título de indemnización por los perjuicios irrogados al patrimonio del señor ALAN PERTUZ FINA, la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000), conforme se indicó en las consideraciones de esta sentencia.

TERCERO. ORDENAR al señor ALAN PERTUZ FINA, que en un término no superior a tres (3) meses, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, restituya sin indexación, a favor del demandado Bernardo Guerrero Guerrero, la suma de TRECE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$13.400.000) recibidos a título de pago parcial, conforme se indicó en las consideraciones de esta sentencia.

CUARTO: NEGAR la pretensión SEGUNDA en sus literales a) y b) y la reclamación por frutos civiles.

QUINTO: Por secretaría, verifíquese en sistema la existencia del depósito judicial consignado por el demandado en la suma de \$16.600.000,00, a órdenes de este juzgado y al presente proceso, visible a folio 55 del expediente. En caso de verificarse su existencia, ordénese su devolución al señor BERNARDO GUERRERO GUERRERO.

SEXTO: Condenar a la parte demandada al pago de las costas a favor de la parte demandante. Deberá incluirse en la liquidación de costas y por concepto de agencias en derecho la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000).

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA
Juez Séptimo Civil Circuito de Cali

Firmado Por:

LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA

**JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 007 CIVIL DEL CIRCUITO CALI**

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:

2b156bc6fa99800b78f3f89684389bff0cde489aba4612405cdec b2803091087

Documento generado en 28/01/2021 05:03:51 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**