

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
RAD: 76001 31 03 019-2022-00200-00

Santiago de Cali, veintitrés (23) De Marzo De Dos Mil Veintitrés (2022)

SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA N° 34

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE
COMPRAVENTA
DEMANDANTE: LUISA FERNANDA BUENO MESA
DEMANDADO: LUIS EDUARDO BUENO RUIZ
RADICACIÓN: 760013103019-2022-00200-00

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde dictar sentencia dentro del presente proceso **VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA** instaurado por **LUISA FERNANDA BUENO MESA**, por conducto de apoderado judicial, contra **LUIS EDUARDO BUENO RUIZ**.

Teniendo en cuenta que de conformidad con el artículo 278 del Estatuto General de Procedimiento, el Juez debe dictar sentencia anticipada, total o parcial *“en cualquier estado del proceso”*, entre otros eventos, *“cuando no hubiere pruebas por practicar”*, circunstancia que se pone de presente en este evento, donde se verifica que las únicas pruebas a recaudar fueron los documentos adosados con la demanda, lo cual representa una clara muestra de que no es pertinente agotar una fase de práctica de pruebas. Adviértase, que pese a que se surtió la notificación al demandado, el mismo guardó silencio al respecto, por lo que deberá aplicarse lo preceptuado en el Art. 97 del C.G.P.

Al respecto, pertinente es indicar que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, desde providencia SC12137-2017 del 15 agosto 2017 y más recientemente en sentencia SC3406 de 2019, tiene sentado que ... *“la esencia del carácter*

anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis habilitadas por el legislador para dicha forma de definición de la litis.

De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de las cuales, es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no había superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta innecesaria.”

II- ANTECEDENTES

1. HECHOS

En síntesis, se expusieron los siguientes hechos:

- 1.1. Entre los señores Luis Fernanda Bueno Mesa y Luis Eduardo Bueno Ruiz celebraron contrato de compraventa de dos inmuebles, a través de escritura pública No. 1275 y 1274 del 4 de abril de 2022 ante la Notaria 23 del Círculo de Cali.
- 1.2. Los inmuebles se distinguen con matrículas inmobiliarias Nos. 370-262251 y 37075206 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, ubicados en la Avenida 4 No. 34 Norte-36 y Calle 4 A Numero 32 A-11 ambos en la ciudad de Cali, con los linderos descritos en el libelo de la demanda.
- 1.3. El valor total de la compraventa fue de TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$390.000.000,00 M/Cte), dinero que debió pagarse de contado, sin embargo, el pago no se realizó.
- 1.4. La entrega de las viviendas al comprador se produjo el 4 de abril de 2022, tal y como se pactó en el contrato.
- 1.5. Pese a varios requerimientos realizados por la vendedora para que se realizara el pago, se perpetuó el incumplimiento.
- 1.6. Refiere que a pesar del incumplimiento del comprador, al gozar de la tenencia de los inmuebles el comprador ha usufructuando las propiedades, al recibir los cánones de arrendamiento que se han generado desde abril de

2022, adeudándose la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000.00 M/Cte.)

2. PRETENSIONES

“(i). —Sírvase Señor Juez declarar RESUELTO POR CAUSA DE INCUMPLIMIENTO el Contrato de Compraventa de fecha cuatro (04) de abril de dos mil veintidós (2022), celebrado entre Luisa Fernanda Bueno Mesa y el señor Luis Eduardo Bueno Ruiz, transgredido por el señor demandado con ocasión de no hacer el pago de contado y dejando que se otorgara la escritura ante el Notario veintitrés (23) del Circuito de Cali– Valle del Cauca, con número de escritura pública N.º 1275 y la escritura N.º 1274 de los bienes inmuebles registrados con Matrícula inmobiliaria 370–75206 y 370–262251.

(ii). —Que se ORDENE la restitución de los bienes inmuebles registrados con Matrícula inmobiliaria 370–75206 y 370–262251., objeto de este litigio.

(iii). —Que se ORDENE la restitución de los frutos producidos por la cosa, en este caso de los bienes inmuebles registrados con Matrícula inmobiliaria 370–75206 y 370–262251., objeto de este litigio.

(iv). —Que se ORDENE el pago de los deterioros que haya sufrido la cosa los bienes inmuebles registrados con Matrícula inmobiliaria 370–75206 y 370–262251., objeto de este litigio. Y que están en poder del comprador.

(v). —Como consecuencia de la anterior declaración, sírvase Señor Juez condenar al Demandado Luis Eduardo Bueno Ruiz a pagar a favor de la Señora Luisa Fernanda Bueno Mesa, el valor de los perjuicios materiales que le fueron irrogados con ocasión del incumplimiento en que incurrió el comprador, cuyo valor se estima de la siguiente forma:

Por concepto de los cánones de arrendamientos dejados de percibir por la señora Luisa Fernanda Bueno Mesa, la suma exacta de TREINTA MILLONES DE PESOS COP \$ 30.000.000.00 M/cte.

(vi). —Que se CONDENE al demandado, el señor Luis Eduardo Bueno Ruiz, a reconocer y pagar Indexación en el índice de precio al consumidor —IPC—, debidamente certificado por el DANE, sobre y para aquellas sumas que sean susceptibles de serlo, hasta el día que se haga efectiva la obligación.”

III. TRAMITE PROCESAL

La demanda fue presentada a este Despacho Judicial el 8 de septiembre de 2022, siendo admitida mediante auto de fecha 27 de septiembre de 2022; seguidamente y previo los trámites de notificación de la demanda, el demandado LUIS EDUARDO BUENO RUIZ quedó notificado conforme las reglas establecidas en el Art. 8 de la Ley 2213 de 2022, y quien dentro del término no contestó la demanda ni formuló excepciones. Adviértase, la notificación se surtió a través de correo electrónico en la dirección luisitobueno1973@gmail.com, enviándose el mensaje para el 25 de enero de 2023, con confirmación de recibido para el 26 de enero de 2023.

IV. CONSIDERACIONES

1.- A efectos de dictar sentencia de fondo deben encontrarse reunidos los denominados presupuestos procesales, que son las exigencias necesarias para la formación de la relación jurídico-procesal y su desarrollo normal hasta desembocar en su conclusión natural que es el fallo. Dichos presupuestos son: a) Competencia, b) Capacidad para ser parte, c) Capacidad procesal, d) Demanda en forma, e) Adecuación del trámite y f) ausencia de caducidad.

En el presente caso, se tiene que este Juzgado es competente para conocer del proceso, en razón de su naturaleza, cuantía y vecindad de las partes. Estas, en su calidad de personas naturales, tienen capacidad para ser parte y además capacidad para comparecer a este proceso a través de sus representantes legales y/o apoderados judiciales.

La demanda formalmente considerada, reúne las exigencias de que trata el artículo 82 y subsiguientes del Código General del Proceso y demás normas concordantes, razón por la cual se admitió la demanda, apreciación que persiste.

A la demanda se le dio el trámite previsto en la ley, que no es otro que el consagrado en el Libro Tercero, Título I, Capítulo I del Código General del Proceso.

En lo atinente a la caducidad de la acción, no se evidencia la configuración de dicho fenómeno jurídico.

2.- Ahora bien, son presupuestos materiales de la sentencia de fondo la debida acumulación de pretensiones, la legitimación en la causa y el interés para obrar, los que se reúnen en el presente caso, pues la demandante pide declarar resueltos los contratos de compraventa celebrados el 4 de abril de 2022, elevados a escrituras públicas Nos. 1274 y 1275 en la Notaria 23 del Círculo de Cali, por no haberse cumplido el pago pactado y consecuentemente, realizarse las restituciones de los predios. Adicional a ello, pide el pago de los frutos producidos por los inmuebles, el pago de los deterioros acaecidos, el pago de perjuicios materiales y el reconocimiento y pago indexado de las sumas de dinero que sean susceptibles de dicha afectación.

3.- Como PROBLEMA JURÍDICO debe el Juzgado esclarecer si, como lo plantea la parte demandante, se reúnen los elementos estructurales de la pretensión de resolución de contrato, o si por el contrario, los elementos fundantes de dicha pretensión no se encuentran acreditados, y por ende, debe negarse lo pedido.

Para resolver dicho problema, debe el Juzgado inicialmente adentrarse en el análisis de la figura de resolución de contrato en armonía con la autonomía de la voluntad privada y se hará un análisis sobre los contratos de compraventa, no sin antes advertir que la conducta procesal de la parte actora, fue que cumplió con sus obligaciones, deberes y cargas procesales que le impone la ley, tales como proceder con lealtad y buena fe en sus actos procesales; el demandado a pesar de haberse notificado, no se hizo presente en el trámite judicial, por ello, de conformidad con el artículo 97 del CGP, se presume cierto los hechos susceptibles de confesión.

Las conductas de las partes se califican en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo Art. 280 del C.G.P.

4.- De acuerdo a las normas procesales contenidas en los artículos 368 y subsiguientes de nuestra norma procesal, el Proceso Verbal es el medio coactivo para solicitar la resolución del contrato de venta; pero esa resolución solo puede pedirse cuando se da una de las causas establecidas por la ley sustancial o por la ley de las partes. Esto en razón a que de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, los contratos válidamente celebrados se constituyen en fuerza obligante para las partes y sólo pueden dejarse sin efecto por mutuo consentimiento o por causas legales. En tal virtud, cuando no se ha efectuado la resolución por mutuo acuerdo, es menester que para lograrlo esté configurada una de las causales establecidas por la norma sustancial que regule la relación de los contratantes o la ley del contrato, siempre que no contraríe las disposiciones que atenten contra el orden público o las buenas costumbres.

5.- Dado que la génesis de esta controversia, surge por los contratos de compraventa, es preciso acudir al Art 1849 y s.s. del Código Civil, que conceptualiza el contrato de compraventa:

“ARTICULO 1849. <CONCEPTO DE COMPRAVENTA>. La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.

ARTICULO 1851. <CAPACIDAD>. Son hábiles para el contrato de ventas todas las personas que la ley no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato.

ARTICULO 1857. <PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE VENTA>. La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción.”

Frente a la **resolución de contrato**, tenemos que en sentencia SC4801-2020 del siete (7) de diciembre de dos mil veinte (2020) con ponencia del magistrado AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO se señaló:

“Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la resolución de un contrato, así como la que se entabla para que se ordene su ejecución, exigen que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo.

Por consiguiente, son tres los presupuestos de la acción resolutoria: a) que el contrato sea válido, b) que el contratante que proponga la acción haya cumplido o allanado a cumplir las obligaciones que asumió, y c) que el contratante demandado haya incumplido lo pactado.

Entonces, como regla general y en relación con los compromisos que deben ejecutar las partes de forma simultánea, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante cuando se basa en el desacato de su contraparte, que aquel haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto con indemnización de perjuicios, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpleti contractus) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Recuérdase que, como regla de principio, 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 fundado en la infracción del extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones que adquirió, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios.

Para la eventualidad descrita a espacio, que fue la deprecada en autos, resulta aplicable el razonamiento de la Corte, a cuyo tenor:

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 relievante, 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).

Igualmente esta Colegiatura precisó, respecto del aludido canon:

Esclarecido, como queda, que el artículo 1546 del Código Civil se ocupa exclusivamente de regular el incumplimiento unilateral de los contratos bilaterales, es del caso precisar que con ese alcance del precepto, es que debe entenderse la abundante jurisprudencia elaborada en torno de las acciones alternativas consagradas en él, particularmente, que su ejercicio únicamente le corresponde al contratante cumplido o que se allanó a satisfacer sus obligaciones, quien podrá optar por demandar la resolución del convenio o su cumplimiento forzado, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios; que una y otra acción debe dirigirse en contra del extremo que se sustrajo a satisfacer sus compromisos negociales; que es este comportamiento omisivo -el incumplimiento de las obligaciones-, el factor que determina la operatividad de las señaladas vías; y que a dichas dos soluciones sustanciales -resolución y cumplimiento puede enfrentárseles, para enervarlas, la excepción de contrato no cumplido. (CS SC1662 de 2019, rad. 1991-05099).

Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.

El texto del artículo 1609 no puede pues apreciarse en el sentido de que el contratante que no cumple fracasa siempre en su pretensión de que se resuelva el contrato. Si así se lo entendiera, sin distinguir las varias hipótesis que puedan presentarse, entonces sería forzoso concluir que la resolución del contrato bilateral, prevista en el artículo 1546, no tiene cabida en sinnúmero de eventos en que sí la

tiene: todos aquellos en que el demandado tenía que cumplir sus obligaciones antes que el demandante, o que teniéndolas que cumplir al mismo tiempo que las de éste, sólo el demandante ofreció el pago en la forma y tiempo debidos, o ninguno lo ofreció simplemente porque ni uno ni el otro concurren a pagarse. El ejercicio de la acción resolutoria no se limita al caso de que el demandante haya cumplido ya e intente, en virtud de la resolución, repetir lo pagado; se extiende también a las hipótesis en que el actor no haya cumplido ni se allanó a cumplir porque a él ya se le incumplió y por este motivo legítimamente no quiere continuar con el contrato.

No es siempre necesario que el contratante que demanda la resolución con indemnización de perjuicios haya cumplido o se allane a hacerlo. Puede negarse, en los casos ya explicados, a cumplir si todavía no lo ha hecho y no está dispuesto a hacerlo porque el demandado no le cumplió previa o simultáneamente. Por el contrario, el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso, en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste. (CSJ SC de 29 nov. 1978, en igual sentido SC de 4 sep. 2000 rad. N° 5420, SC4420 de 2014, rad. N° 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. N° 2001-00307-01, entre otras).

Así las cosas, el contratante que primero vulneró la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria fundada en el incumplimiento único de su contendiente, mientras que este la conserva a pesar de que también dejó de acatar una prestación, siempre que su actuar se encuentre justificado en su inexigibilidad por la previa omisión de aquel.

Igualmente, si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del pacto, quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos o haberse allanado a hacerlo, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.

En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió; así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendiente respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; y puede demandarla en el evento de desacato recíproco y simultáneo si se funda en el desacato de todas las partes, en este evento sin solicitar perjuicios (CS SC1662 de 2019); mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual o que desplegó todos los actos para satisfacer sus débitos, con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, también en el supuesto de que estos fueran anteriores”.

Por su parte, el Código Civil, en cuanto a la resolución del contrato, cuando no es plasmada, expresa:

“ARTICULO 1546. <CONDICION RESOLUTORIA TACITA>. 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.”

Caso en concreto

De la revisión de las pruebas aportadas, se encuentra que entre los extremos litigiosos se suscribieron dos contratos de compraventa elevados a escritura pública de la forma como se narra en los hechos de la demanda, para lo pertinente se logra extraer lo siguiente:

“Escritura 1274 (...) Vendedora: Luisa Fernanda Bueno Mesa (...) Comprador: Luis Eduardo Bueno Ruiz (...) PRIMERO.- OBJETO Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE: Que por medio de este instrumento público transfiere a título de venta (...) el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: Una casa de habitación de dos plantas junto con el lote de terreno donde esta levantada, con un área de 182.60 metros cuadrados, distinguido con el numero 8 de la manzana A, Urbanización PRADOS DEL NORTE, inmueble ubicado en la AVENIDA 4 NUMERO 34 NORTE 36 (...) QUINTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que LA PARTE VENDEDORA hace la venta del inmueble con todas sus mejoras y anexidades, servidumbres y dependencia, sin hacer para si ninguna reserva por la suma de DOSCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS (\$270.000.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que declara recibidos de LA PARTE COMPRADORA, a su entera satisfacción y de contado”

“Escritura 1275 (...) Vendedora: Luis Fernanda Bueno Mesa (...) Comprador: Luis Eduardo Bueno Ruiz (...) PRIMERO.- OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: Que por medio de este instrumento público transfiere a título de venta (...) el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: Una casa de habitación (...) junto con el lote de terreno donde se levanta, con un área de 150.00 metros cuadrados, distinguido con el numero 10, del plano de pasoancho (...) inmueble ubicado en la CALLE 19-A NUMERO 32-A-11 (...) QUINTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que LA PARTE VENDEDORA hace la venta del inmueble con todas sus mejoras y anexidades, servidumbres y dependencias, sin hacer para si ninguna reserva, por la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (120.000.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que declara recibidos de LA PARTE COMPRADORA, a su entera satisfacción y de contado.”

En tanto, sin mayores consideraciones se encuentran probados y acreditados, los requisitos específicos para la validez del contrato de compraventa, en efecto, se pactó la entrega de una cosa (inmuebles), con la contraprestación de pago, además que se elevó a escritura pública, cumpliéndose la formalidad exigida por la Ley.

Adiciónese que las partes contractuales, son capaces, pues no se arrimó prueba que acredite lo contrario; con sus rubricas manifestaron su consentimiento, sin que al proceso se arrimaran manifestaciones respecto a vicios redhibitorios; los bienes inmuebles a negociar son lícitos y la causa de su celebración también es legal.

Destáquese que, de las obligaciones surgidas de los contratos de compraventa, se relieván dos, (i) la entrega de los inmuebles negociados y (ii) el pago del dinero pactado en los contratos. La primera obligación, debió ser cumplida por el vendedor y la segunda por el comprador.

Según lo referido en la demanda y lo que se anotó en la escritura pública, la entrega de los bienes inmuebles se materializó con la firma del contrato de compraventa (4 de abril de 2022), cumpliéndose la obligación que se encontraba a cargo de la vendedora, sin embargo, pese a que en las escrituras públicas se indica de forma clara que el precio de la cosa fue pagado en efectivo, en la demanda se anuncia que el comprador incumplió dicha obligación y a la fecha se ha sustraído de realizar el pago, razón por la cual, se demanda la resolución de los contratos.

6.- Abordando el tema de resolución de contrato y teniendo en cuenta lo precisado en el Art. 1546 del C.C., transcrito anteriormente, se debe tener en cuenta que la acción resolutoria de contrato, tiene como requisitos, los siguientes:

- Existencia de un contrato bilateral válido.
- Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones derivadas del contrato.
- Que el demandante haya cumplido las obligaciones que se convinieron en la relación contractual, o que por lo menos, se haya allanado a cumplir en la forma y términos estipulados.

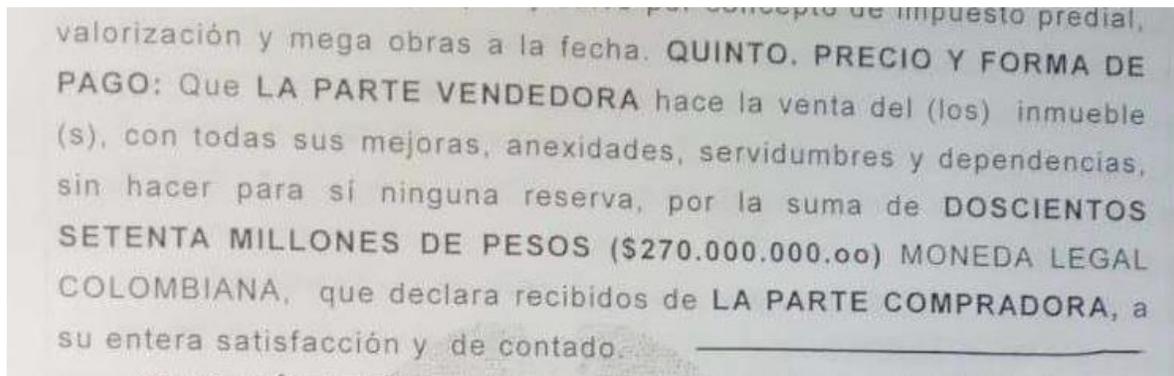
En línea con lo arriba mencionado, no existe duda de la existencia del contrato de compraventa celebrada de forma bilateral, por un lado, el vendedor (demandante) y por el otro, comprador (demandado); recuérdese, que el demandado no presentó contestación a la demanda y mucho menos excepciones, por lo que no existe controversia respecto a los hechos de la demanda.

Ahora bien, para verificar el cumplimiento del segundo y tercer presupuesto, en armonía con el pacto acordado en el contrato de compraventa, es suficiente con acudir a lo estipulado en los contratos de compraventa elevados a escritura pública y lo referido en la demanda.

Como ya se manifestó en párrafos anteriores, se encuentra cumplido el tercer presupuesto que contiene la norma en análisis, pues la entrega de los bienes inmuebles se realizó el mismo día en que se firmó el contrato de compraventa (4 de abril de 2022), situación que quedó anotada en las escrituras públicas y se reiteró en los hechos de la demanda.

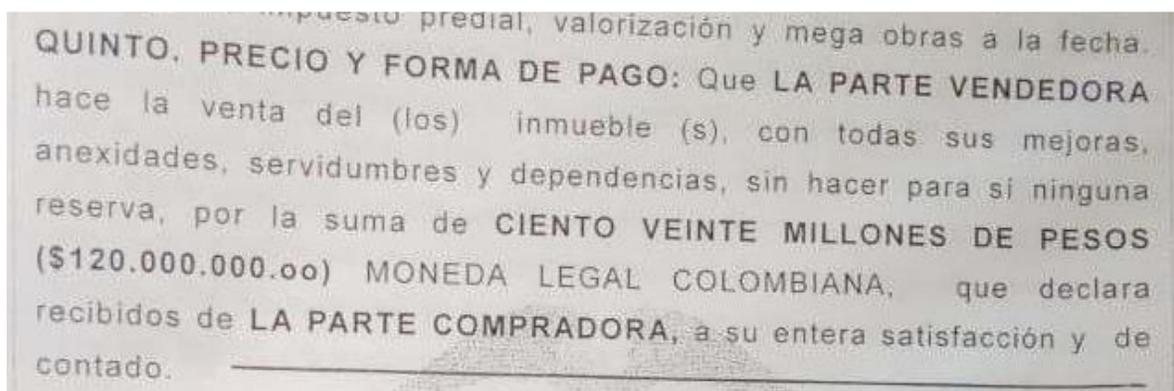
Ahora, frente al segundo presupuesto y para que sea posible acceder a la resolución del contrato, advierte el Juzgado que no encuentra acreditado el incumplimiento acusado, pues se destaca de las únicas pruebas aportadas para este evento, que son las escrituras públicas (1274 y 1275), que se plasmó:

Escritura pública 1274.



valorización y mega obras a la fecha. QUINTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que LA PARTE VENDEDORA hace la venta del (los) inmueble (s), con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias, sin hacer para sí ninguna reserva, por la suma de DOSCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS (\$270.000.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que declara recibidos de LA PARTE COMPRADORA, a su entera satisfacción y de contado.

Escritura pública 1275.



QUINTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que LA PARTE VENDEDORA hace la venta del (los) inmueble (s), con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias, sin hacer para sí ninguna reserva, por la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que declara recibidos de LA PARTE COMPRADORA, a su entera satisfacción y de contado.

Lo anterior, lleva a concluir al Juzgado que el precio pactado en los respectivos contratos, fueron pagados y recibos por la vendedora a entera satisfacción y de

contado, pues así se manifestó en las escrituras públicas, situación que de forma certera permite colegir, que la obligación que se encontraba en cabeza del comprador, también fue cumplida a cabalidad y en tanto, no se cumple con el segundo presupuesto necesario para la procedencia de la resolución del contrato.

En cuanto al valor probatorio con el que cuenta la escritura pública, a esta Juzgadora le basta remitirse a lo reglado en el Código General del Proceso, en los siguientes Artículos y lo considerado por la Corte Suprema de Justicia en sus fallos:

“ARTÍCULO 250. INDIVISIBILIDAD Y ALCANCE PROBATORIO DEL DOCUMENTO. La prueba que resulte de los documentos públicos y privados es indivisible y comprende aun lo meramente enunciativo, siempre que tenga relación directa con lo dispositivo del acto o contrato.

ARTÍCULO 257. ALCANCE PROBATORIO. Los documentos públicos hacen fe de su otorgamiento, de su fecha y de las declaraciones que en ellos haga el funcionario que los autoriza.

Las declaraciones que hagan los interesados en escritura pública tendrán entre estos y sus causahabientes el alcance probatorio señalado en el artículo 250; respecto de terceros se apreciarán conforme a las reglas de la sana crítica.”

“Las declaraciones que hacen las partes en una escritura pública... se asimila o equivale a una confesión; su poder de convicción es pleno mientras no sea impugnado en forma legal y desvirtuado con otras pruebas que produzcan certeza en el juez” (CSJ SC. 28 sep. 1992).

Claramente no se aporta ni enuncia medio probatorio alguno que logre desvirtuar ni poner en duda lo plasmado en escritura pública por la parte demandante, más allá de la manifestación, misma que no es suficiente para lograr esa certeza que exige la ley para entender que lo plasmado y confesado en instrumento público, debidamente registrado, no ocurrió.

Corolario de lo anterior, al no cumplirse los presupuestos establecidos en el Art. 1546 del Código Civil, no es posible acceder a la pretensión de resolución de los contratos de compraventa, adviértase, en la demanda no se criticó lo redactado en las escrituras públicas, pues incluso, fueron aportadas al proceso como prueba en contra del demandado, sin obtener los resultados esperados.

De la prueba aportada por la parte demandante, específicamente de las escrituras aportadas al expediente, no puede concluirse hecho diferente a que las partes (hoy

demandante y demandada), acudieron ante la autoridad administrativa a dar fe que el contenido de las mismas es cierto, que el negocio de compra venta de los inmuebles se perfeccionó y se materializó realmente, y se hicieron la entrega del dinero pactado por parte del comprador y como contraprestación se hizo la entrega de los inmuebles. Nótese como en el ejercicio de su capacidad para obligarse, para contratar, manifestó ante notario, que recibió el dinero prometido. Por el contrario, no obra en las escrituras mención a que la señora Bueno haya recibido tan solo parte del dinero prometido, o que se haya pactado un plazo o forma de pago, ni mucho menos que aún no lo había hecho, no hay nota al margen de las escrituras, ni corrección ni mención alguna al respecto. Se presume que la firma de tales documentos se hizo libre de apremio, y después de ser leídos y aprobados en su contenido.

Así las cosas, en este caso específico, la sola mención que hace la demandante, que contradice lo confesado en documento público, y ante autoridad autorizada para dar fe de ello (que sea dicho es obligatorio y oponible para las partes – y oponible a terceros) es insuficiente para desestimar los instrumentos públicos. Tampoco resulta suficiente la sola falta de oposición del demandado.

Finalmente, previo a dictarse sentencia la parte demandada otorgó poder para actuar a un abogado, teniendo en cuenta que cumple con los presupuestos legales, se procederá con su reconocimiento.

V. DECISION

Por lo expuesto, el **JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

VI. RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Sin costas, por no haberse generado.

Proceso: VERBAL DECLARATIVO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
Demandante: LUISA FERNANDA BUENO MESA
Demandada: LUIS EDUARDO BUENO RUIZ
Radicación: 760013103019-2022-00200-00

TERCERO: Reconocer personería adjetiva al Dr. William Hernán Tovar Erazo, identificado con T.P. No. 150222 del C.S. de la J. para que actúe en representación de la parte demandada, conforme al memorial poder.

CUARTO: En firme lo anterior, procédase con el archivo del expediente.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE
LA JUEZ,**



Firmado Por:
Gloria Maria Jimenez Londoño
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 019
Cali - Valle Del Cauca

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: **6e8ae9a7d2b23814c8e53d2b96399897acdebc9b56154fb57d3c3f109b301876**

Documento generado en 23/03/2023 02:18:35 PM

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