



SIETE (7) DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)

OBJETO A DECIDIR

Procede el juzgado a dictar sentencia anticipada dentro del expediente declarativo número 500014003003 201700116-00 seguido por HERNAN OSWALDO VEGA LEITON contra el señor LUIS BOTERO MEDINA en virtud del artículo 278, numeral 2 del código general del proceso.

ANTECEDENTES

El demandante solicita que se resuelva el contrato de promesa de compraventa suscrito entre el mismo y el demandado sobre un inmueble que identifica en la demanda o así mismo por mutuo disenso tácito de las partes y que se condene al demandado a cancelar la suma de \$25.000.000 millones de pesos que se entregaron como anticipo del precio pactado y la suma de \$33.000.000 millones al demandado por concepto de perjuicios y así mismo al pago de frutos civiles y naturales que haya podido producir el predio con intereses corrientes y demora y así mismo con corrección monetaria.

CAUSA PETENDI

Basa su pretensión el actor en el hecho de que el demandado incumplió su obligación al no realizar el levantamiento de la limitación al dominio que pesa sobre el predio objeto de compraventa lo que generó en el hecho de que no se pudiera culminar el negocio jurídico.

ACTUACION PROCESAL

Dentro del término de traslado de la demanda el curador del demandado manifestó que no se opone a las pretensiones de la demanda y que en cuanto a los hechos es cierto que el demandado no soluciono el gravamen del inmueble prometido en venta en el sentido de hacer levantar la declaratoria de zona de inminencia de riesgo de desplazamiento forzado; que se opone a la pretensión número 20 en el sentido de que la misma no es ejecutable pues no es un título del artículo 422 del código general del proceso y que no formula ninguna excepción de mérito.

CONSIDERACIONES LEGALES

Conforme a nuestra legislación civil el contrato es ley para las partes, además 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.

En el caso que nos ocupa está claro que el demandado incumplió con el contrato de promesa de compraventa que firmó con el demandante pues se comprometió a salir al saneamiento del bien inmueble prometido y así no lo hizo pues el mismo posee un gravamen consistente en que está ubicado en zona de inminencia de riesgo de desplazamiento forzado y a pesar de que el curador señala que ya se realizó dicho levantamiento de la situación mentada no se aportó al expediente el documento que lo demostrara.

Si bien es cierto que el demandante no aportó a este encuadramiento documento alguno expedido por la notaría sobre su comparecencia y donde se debía correr la escritura pública del inmueble requisito para haber demostrado que estuvo dispuesto cumplir con el negocio jurídico celebrado como promesa no es menos cierto que la corte suprema de justicia ha manifestado en sentencia referenciada como SC-12092018 lo siguiente: "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 esta última carece de exigibilidad, en tanto la anterior no fue honrada."

"Así las cosas, el contratante que primero vulneró el pacto queda desprovisto de la acción resolutoria, mientras que su contendor sí 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"

En el evento que nos ocupa es claro que quien primero incumplió el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble que originó este expediente fue el demandado al primero prometer en venta un bien al cual no le saneó la anotación de ser un bien en zona de desplazamiento forzado y peor aún hizo desalojar con una querrela policiva al demandante del mismo lo que naturalmente hacía que este último no compareciera a la notaría a firmar la escritura pública correspondiente de lo cual naturalmente estaba



entonces eximido por tratarse entonces de acuerdo a las condiciones pactadas en el contrato de ejecución sucesiva.

Por lo tanto se declara resuelto el contrato celebrado entre las partes de este expediente y en consecuencia se ordena al demandado LUIS BOTERO MEDINA que reintegre los \$25.000.000 millones que recibió de anticipo del negocio jurídico al demandante HERNAN OSVALDO VEGA LEITON .

En cuanto a la pretensión esgrimida por el demandante en el sentido de que se condene al demandado a pagar perjuicios a su favor debe decirse lo siguiente:

La cláusula penal es entendida como una prestación penal de contenido patrimonial, fijada por los contratantes con la intención de indemnizar al acreedor por el incumplimiento o por el cumplimiento defectuoso de una obligación.

Por regla general esta es una compensación de los daños y perjuicios que sufre el contratante cumplido, por lo que no es objeto de prueba dentro del juicio respectivo toda vez que la pena estipulada es una apreciación anticipada de los precitados perjuicios.

Por esta razón la ley excluye la posibilidad de acumular la cláusula penal y la indemnización de perjuicios, pues dicha cláusula se entiende como indemnizatoria para todos los efectos.

No obstante, excepcionalmente se pueden acumular ambos conceptos, siempre y cuando medie un pacto inequívoco, (que en este caso no existe) evento en el que el tratamiento jurídico deberá ser diferente tanto para la pena como para la indemnización. En este caso la pena deja de ser una liquidación pactada por anticipado para adquirir la condición de sanción convencional con función compulsiva (M. P. Margarita Cabello Blanco).

Por lo anterior entonces debe ordenarse al demandado LUIS BOTERO MEDINA a pagar perjuicios al demandante HERNAN OSVALDO VEGA LEITON equivalentes al 10% del valor de la suma de \$55.000.000



millones de pesos pactada en la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa del predio rural que dio origen a este expediente es decir la suma de **\$5.500.000 mcte** con un interés del 6% anual por tratarse de una obligación civil

En lo que atañe a los frutos civiles que solicita el demandante se tasan a su favor debe decirse que no son procedentes en su fijación por parte del juzgado pues estos conforme al artículo 716 del código civil: Los frutos naturales de una cosa pertenecen al dueño de ella; sin perjuicio de los derechos constituidos por las leyes, o por un hecho del hombre, al poseedor de buena fe, al usufructuario, al arrendatario.

Así, los vegetales que la tierra produce espontáneamente o por el cultivo, y las frutas, semillas y demás productos de los vegetales, pertenecen al dueño de la tierra.

Así también las pieles, lana, astas, leche, cría y demás productos de los animales, pertenecen al dueño de éstos.

ARTICULO 717. <FRUTOS CIVILES>. Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido.

Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran.

ARTICULO 718. <DERECHOS SOBRE LOS FRUTOS CIVILES>. Los frutos civiles pertenecen también al dueño de la cosa de que provienen, de la misma manera y con la misma limitación que los naturales.

Entonces cualquier condena en materia de frutos civiles solamente sería posible imponerla a quien este caso compró el inmueble pues fue quien precisamente uso y disfruto del mismo antes de que fuera



desalojado de este, pero de todas formas como se ordena en este evento restituciones mutuas entonces quien tendría que pagar esos frutos civiles y naturales debería ser el demandante pero así mismo como el demandado ni siquiera se vinculó al expediente pues no hay lugar a fijarlos por falta de actividad probatoria del demandado.

Cuestión diferente sería si el demandante hubiera solicitado en la demanda el pago de mejoras que es un concepto completamente diferente pero lo cual es claro que no hizo.

No se ordena el reintegro del inmueble al demandado pues es claro que ya el demandante no lo tiene en su poder y por el contrario se encuentra en poder del demandado

Por lo tanto en razón y mérito de lo anteriormente expuesto el juzgado tercero civil municipal de villavicencio (meta).

RESUELVE

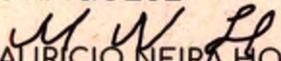
PRIMERO: Se declara resuelto el contrato celebrado entre las partes de este expediente y en consecuencia se ordena al demandado LUIS BOTERO MEDINA que reintegre los \$25.000.000 millones que recibió de anticipo del negocio jurídico al demandante HERNAN OSVALDO VEGA LEITON .

SEGUNDO: debe ordenarse al demandado LUIS BOTERO MEDINA a pagar perjuicios al demandante HERNAN OSVALDO VEGA LEITON equivalentes al 10% del valor de la suma de \$55.000.000 millones de pesos pactada en la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa del predio rural que dio origen a este expediente es decir la suma de \$5.500.000 mcte con un interés del 6% anual por tratarse de una obligación civil.

TERCERO: No se accede a la condena de frutos civiles y naturales por lo dicho en la parte motiva de esta sentencia.

CUARTO: No se ordena el reintegro del inmueble al demandado pues es claro que ya el demandante no lo tiene en su poder y por el contrario se encuentra en poder del demandado.

NOTIFIQUESE


MAURICIO NEIRA HOYOS
JUEZ