



**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO**

Santiago de Cali, veintiséis (26) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Radicado 760013103008-2017-00196-00

DEMANDANTES: Janeth Hurtado Zúñiga

**DEMANDADOS: Estructuras Metálicas de Colombia
Emecol SAS**

SENTENCIA ANTICIPADA N° 040

I.- OBJETO DE LA DECISIÓN

Dictar sentencia de primera instancia en el asunto de la referencia, planteado por la parte actora pretendiendo se declare resuelto el contrato de compraventa plasmado en la escritura 1.220 de 28 de septiembre de 2012 surtida en la Notaría veintidós del Círculo de Cali, a través del cual la actora Janeth Hurtado Zuñiga enajenó un bien inmueble, con matrícula inmobiliaria 060-186-859, individualizado en la citada escritura adosada a la foliatura y ubicado en la Ciudad de Cartagena (Bolívar); todo lo anterior, teniendo en cuenta el allanamiento a las pretensiones expresado por la parte pasiva de la acción, y la solicitud conjunta de las partes a efecto que se dicte sentencia anticipada.

1. PRESUPUESTOS FÁCTICOS

Conforme el relato surtido en el libelo genitor, las partes acordaron la compraventa de un bien inmueble ubicado en la isla de Tierra Bomba, sector playa Dorada, contenido en la citada escritura Publica 1220 de 28 de Septiembre de 2.012, suscrita entre las partes inmersas en el litigio y ante la Notaría 22 del Círculo de Cali, refiere la demanda que si bien la escritura pública se fijó como precio de la enajenación la suma de ciento cincuenta millones de pesos, “*lo realmente pactado por las partes como precio fue la suma de cuatro mil quinientos millones de pesos (\$4.500.000.000)*”, no recibiendo como contraprestación ni lo estipulado en el contrato, ni lo que aduce como realmente pactado por las partes

2. DE LAS PRETENSIONES

Soportado en ese marco fáctico las peticiones se encaminaron a que el despacho declare resuelto el acuerdo sinalagmático contenido en la escritura soporte de los hechos, por incumplimiento de la compradora en el pago del precio. Seguidamente se pidió comunicar la decisión de fondo a la Notaría 22 del Círculo de Cali, insertando la parte resolutive en el pie de la escritura; adicionalmente, ordenar la cancelación de la anotación 10 del folio de matrícula 060-186-859 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena (Bol.), que se condene al demandado a la restitución del inmueble así como a los frutos civiles que se pudieron generar en este lapso, cancelando adicionalmente las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones efectuados posterior a la compraventa, así como la condena en costas a la parte demandada.

3. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Los presupuestos procesales de competencia del juez, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y demanda en forma se cumplen en esta ocasión en la que las partes, se encuentran igualmente legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva respectivamente.

3. NATURALEZA DE LA PRETENSIÓN.

Conforme lo ha explicado la literatura especializada, la Resolución es el término genérico que se utiliza para indicar la disolución de un contrato por causas posteriores a su formación, mientras que la resolución por mutuo disentimiento de las partes toma el nombre resiliación.

Sobre el tema, brevemente señalaremos que la jurisprudencia ha destacado en forma sostenida lo siguiente:

“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 que 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.

(...) 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 contraatacante 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”¹

II. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Los presupuestos procesales requeridos no ofrecen reparo alguno en este asunto, cuando fue tramitado por el juez competente, quienes en él intervienen tienen capacidad para ser parte y para comparecer procesalmente y que el libelo introductorio llena las exigencias procedimentales, Igualmente, cumpliéndose la legitimación por activa y por pasiva; encontrados los presupuestos procesales satisfechos, adicionalmente si bien se encontraba pendiente continuar el trámite de la audiencia de instrucción y juzgamiento de que trata el artículo 373 del C. G. P., las partes allegaron documento suscrito, informando la voluntad de la demandada – a través de su representante legal – de allanarse a las pretensiones de la demanda y solicitan se dicte sentencia anticipada, el despacho encuentra que el estado del proceso es de dictar sentencia.

2. CASO CONCRETO

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia de 20 de abril de 2.018, M. P., Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Rad SC 1209-2018

Las pretensiones de la demanda se encaminan a la resolución del contrato de compraventa contenido en la escritura pública 1220 de 28 de septiembre de 2.012, otorgada en la Notaría Veintidós del Círculo de Cali, con la consecuente orden de restitución del inmueble a favor de la actora.

Con el libelo demandatario se acude la figura de la resolución aduciendo el incumplimiento imputable al deudor, y el consecuente cumplimiento de la parte actora, en términos generales, esta figura está contenida en el Artículo 1546 del C. C., concretamente para la compraventa, como en el sub- lite, habrá de acudirse al Artículo 1930 ídem, que establece *“Si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios”*

En el presente caso, se itera, la demanda abogó por imputar el incumplimiento por parte de la compradora y ahora demandada Emecol S. A. S., presupuesto legal de la acción que luce cumplido, no solo ante la ausencia de contestación de la demanda en término oportuno, por esa persona jurídica, sino que se corrobora ante el allanamiento a las pretensiones de la demanda, enarbolado en forma expresa a través de documento suscrito por el representante legal de esa persona moral, y respaldado por su apoderado judicial. Luego, en efecto se cumple el presupuesto básico para la salida avante de las pretensiones, esto es, se encuentra acreditado el supuesto de hecho exigido por la normatividad para acceder a la resolución del acuerdo sinalagmático, esto es, el cumplimiento por la vendedora con la suscripción de la escritura pública y posterior entrega del bien, y de otro lado, el incumplimiento de lo pactado por la compradora, concretamente el pago del valor tasado a título de precio.

De otra parte, conforme el Artículo 98 del C. G. P., “*en la contestación o en cualquier momento anterior a la sentencia de primera instancia el demandado podrá allanarse expresamente a las pretensiones de la demanda reconociendo sus fundamentos de hecho, caso en el cual se procederá a dictar sentencia de conformidad con lo pedido. Sin embargo, el juez podrá rechazar el allanamiento y decretar pruebas de oficio cuando advierta fraude, colusión o cualquier otra situación similar. (...)*”

Así las cosas, descendiendo al caso concreto, se tiene que los apoderados de las partes en litigio, se pronunciaron mediante memoriales que arribaron el pasado 17 de marzo de 2021, informando la realización de una transacción entre las partes, solicitando sentencia anticipada y poniendo de presente que la parte demandada “se allana a ellas, aceptando las pretensiones de la demanda y en consecuencia solicitan que se declare resuelta la escritura pública No. 1.220 de fecha veintiocho (28) de septiembre de dos mil doce, otorgada en la Notaría veintidós de Santiago de Cali y por lo tanto se ordene la cancelación de la anotación No. 10 a folio de matrícula inmobiliaria 060-186-859”, documento suscrito por la vendedora Janeth Hurtado Zuñiga, el representante legal de Estructuras metálicas de Colombia S. A.S., Y con la anuencia y firma de los apoderados de las partes.

En audiencia de 18 de marzo de 2021, las partes informaron que se acordó no hacer alusión a la pretensión quinta en cuanto a la condena en frutos civiles pretendidos con la demanda. Adicionalmente el Despacho requirió el aporte del folio de matrícula actualizado, Decretándose de oficio como prueba se allegara un certificado actualizado de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, el cual fue recibida el pasado 12 de abril de 2021, en la cual se observa que posterior a la anotación No. 16, inscripción de la presente demanda, se encuentra la anotación 17, consistente en medida de

embargo con acción real, solicitada por Harvest Logística Izages y Transportes S. A. S., contra la demandada Estructuras Metálicas de Colombia Emecol S. A. S.

Un primer requisito de carácter objetivo que exige la norma en cita, es que el allanamiento se produzca previo a dictarse sentencia de primera instancia, el cual efectivamente se encuentra superado, como quiera que el Despacho no ha dictado sentencia de primera instancia, siendo pertinente recalcar que el proceso se ha extendido en virtud de la solicitud de suspensión por las partes, a efectos de arribar a un acuerdo, como efectivamente ocurrió.

En consecuencia, es necesario efectuar un estudio que permita advertir si es procedente el allanamiento así plasmado por la parte demandada y constatar si no se está incurriendo en ningún tipo de fraude o colusión entre las partes.

Inicialmente para el despacho es necesario resaltar la manifestación efectuada por el representante legal de la demandada Fernando Fernández Martínez, quien en la audiencia inicial actuando como representante legal de la parte demandada, refirió que el lote se encontraba en una situación administrativa, toda vez que la Nación estudiaba si como parte de una isla, constituía o no, propiedad privada, que no, un lote baldío, respecto del cual no podría pretenderse ningún tipo de proceso como el del linaje ahora expuesto.

Efectivamente revisado el folio de matrícula se observa que respecto del lote inmerso en el litigio se acreditó propiedad privada por poseer “título originario”, lo cual permite el disfrute del derecho a la propiedad respecto de personas naturales o jurídicas.

Así las cosas, respecto del inmueble no se encontraría una situación que pudiese afectar los intereses de la nación. Ahora bien, como se ha señalado, si bien existe sobre el bien, el registro de una medida cautelar, es lo cierto, que la anotación 16, concerniente a la inscripción de la demanda, del presente proceso, conforme lo establece nuestro cartabón objetivo, -Artículo 591. “(...) El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio, pero quien los adquiriera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 303. Si sobre aquellos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes. La vigencia del registro de otra demanda o de un embargo no impedirá el de una demanda posterior, ni el de una demanda el de un embargo posterior (...)

Si la sentencia fuere favorable al demandante, en ella se ordenará su registro y la cancelación de las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuado después de la inscripción a la demanda, si los hubiere; cumplido lo anterior, se cancelará el registro de esta, sin que se afecte el registro de otras demandas. (...)”

Ahora bien, teniendo en cuenta que este Despacho, en los albores de la parte motiva dejó explicado el cumplimiento de los requisitos concernientes a la resolución de contratos, conforme la normatividad sustantiva vigente, no existe necesidad de reiterar lo expuesto, señalando a modo de conclusión que el allanamiento a las pretensiones de la demanda, por la demandada, implicó la aceptación del incumplimiento del pago del valor contenido en el contrato que ahora se pretende resolver a título de precio del inmueble y el cumplimiento de la actora, en cuanto a la entrega del inmueble, lo cual luce cumplido conforme la declaración efectuada en el trámite de este proceso en audiencia inicial por parte del representante legal de la demandada.

Ahora bien, el despacho no avizora de la revisión de las pruebas practicadas, así como de la revisión de la prueba trasladada consistente en las copias del proceso de nulidad surtido en el juzgado Once Civil del Circuito de Cali, en tanto ahí no se advierte respecto a la posible existencia de un poseedor, tenedor o causahabiente que de buena fe se encuentre en el lote de terreno, lo cual se ratifica con la buena fe que se presume de la actuación de las partes.

Debe señalarse igualmente que si bien, como se anotó, existe una medida cautelar sobre el inmueble, el acreedor que dirigió la medida cautelar sobre el inmueble quedó atado a las resultas del proceso, toda vez que el propósito de la medida de inscripción de la demanda es precisamente la publicidad sobre la existencia del proceso, sin que ella pueda ser removida por este Despacho, ya que no se encuentra listada en la facultades para la cancelación de anotaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 591 del C. G. P., esto es, transferencia de propiedad, gravámenes como hipotecas, o limitaciones al dominio como la propiedad fiduciaria.

Teniendo en cuenta que la parte demandante manifestó su renuncia al reconocimiento de condena en frutos por la parte demandada, la que manifestó su anuencia con la postura de la actora, así lo resolverá el Despacho.

Corolario de lo expuesto, el Despacho encuentra cumplidos los requisitos legales para dictar la presente sentencia de oficio al encontrar probados los supuestos de hecho que permiten el allanamiento a la demanda expuesto por la demandada.

Teniendo en cuenta que la parte demandada no contestó en término la demandada, no enarbolando excepciones de mérito frente a la demanda, no se condenará en costas al no observarse causadas.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

1.- **DECLARAR** incumplido el contrato de compraventa contenido en la escritura pública 1220 de 28 de septiembre de 2012, surtida ante la Notaría Veintidós del Círculo de Cali, a través de la cual Janeth Hurtado Zuñiga enajenó el inmueble con matrícula inmobiliaria 060-186859 ubicado en la isla de Tierra Bomba, Cartagena, código catastral 00-06-0001-0025-000, cuyos linderos y delimitación se encuentra delimitados en la citada escritura, no siendo necesaria su transcripción, a la sociedad **Estructuras Metálicas de Colombia Emecol SAS**, de acuerdo a las anteriores motivaciones.

2.- **DECLARAR** resuelto el contrato de compraventa contenido en la escritura pública 1220 de 28 de septiembre de 2012, surtida ante la Notaría Veintidós del Círculo de Cali entre la señora **Janeth Hurtado Zuñiga y Estructuras Metálicas de Colombia Emecol SAS**. En consecuencia

3.- **COMUNICAR** la presente decisión al señor al Notario Veintidós del Círculo de Cali, a efectos que deje la anotación al pie de la escritura ya enunciada.

4.- **ORDENAR** la cancelación de la anotación No. Diez (10), contenida en el folio de matrícula 060-186859 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

5.- **ORDENAR** la cancelación de la anotación No Dieciséis (16), contenida en el folio de matrícula 060-186859 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, consistente en la inscripción de la presente demanda, informada mediante oficio 3874 del 29 de septiembre 2017.

6.- **ORDENAR** a la parte demandada la restitución del inmueble descrito en la escritura pública 1.220 de 28 de septiembre de 2012, surtida ante la Notaría Veintidós del Círculo de Cali y matrícula inmobiliaria 060-186859, ubicado en la Isla Tierra bomba en el sector Playa Dorada – Cartagena Bolívar, a favor de la parte demandante dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia.

7.- **ORDENAR** la anotación de la presente decisión en el folio de matrícula 060-186859, a cargo de la parte demandante, líbrense las copias autenticas necesarias.

8.- No hay lugar a la condena de perjuicios por haberse renunciado de común acuerdo entre las partes. Como también sin lugar a condenar en costas a la parte demandada conforme lo expuesto en la parte motiva de la presente decisión.

NOTIFIQUESE


LEONARDO LENIS
JUEZ)

760013103008-2017-00196-00