



REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, seis de abril de dos mil veintiuno

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA EXPEDIENTE NÚM. 2019-0274

Procede el Despacho a dictar la sentencia anticipada que en derecho corresponde, dentro del proceso verbal de mayor cuantía promovido por JOSE DE LA CRUZ CARREÑO CASANOVA y OTRO contra HECTOR GIRALDO SARMIENTO, en virtud de lo contemplado en el numeral 2 del artículo 278 del C.G.P., después de observar que no se halla vicio alguno capaz de conllevar a nulidad de lo actuado, y que además se encuentran reunidos los presupuestos procesales y las partes legitimadas en la causa.

TRAMITE PROCESAL

La demanda fue presentada ante la Oficina de Servicios de los Juzgados de Bucaramanga el día 10 de septiembre de 2019, siendo admitida por Auto del 22 de octubre de 2019, ordenándose la notificación a los demandados. La parte demandada fue notificada del auto admisorio de la demanda mediante aviso recibido el día 11 de septiembre de 2020, sin que hubiere dado contestación a la demanda dentro del término legal concedido. Por auto de fecha 17 de marzo de 2021 el Despacho consideró innecesario citar a la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P., para en su lugar proceder a proferir sentencia anticipada de conformidad con el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P. Finalmente, se encuentra al Despacho para proferir sentencia y a ello se procede por no encontrarse causal que invalide lo actuado.

HECHOS DE LA DEMANDA

El Despacho los resume así (fls. 44-46):

Se relata en la demanda, que el día 15 de abril de 2019 se suscribió un contrato de promesa de compraventa entre HECTOR GIRALDO SARMIENTO (promitente vendedor) y JOSE DE LA CRUZ CARREÑO CASANOVA y OSCAR HERNANDEZ JAIMES (promitentes compradores), cuyo objeto era la venta futura de los siguientes bienes inmuebles:

- Oficina 1: 301 interior identificada con matricula inmobiliaria No. 300-270596
- Oficina 2: 302 interior identificada con matricula inmobiliaria No. 300-270957
- Oficina 3: 303 interior identificada con matricula inmobiliaria No. 300-270598
- Oficina 4: 304 interior identificada con matricula inmobiliaria No. 300-270599
- Construcción en el cuarto piso con tres alcobas, sala – comedor, cocina, un baño el cual se encuentra en obra negra.
- Construcción de placa con rancho en latas.

Los anteriores inmuebles hacen parte del Edificio Giraldo Gómez – Propiedad Horizontal con nomenclatura Calle 35 # 13-55 de Bucaramanga.

Se señala en la demanda que se pactó como precio de venta la suma de CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS MC.TE. (\$130.000,00), pagaderos así:

- La suma inicial de \$60.000.000 pagaderos con un cheque de gerencia número 001662 del Banco Coopcentral por valor de \$32.800.000 destinados a cancelar una obligación existente con los señores JAIRO DURAN JIMENE y JANEH DURAN JIMENEZ; la suma de \$3.500.000 para cancelar honorarios de la obligación anterior; la suma de \$180.000 para pagos de certificados de libertad y tradición; y la suma de \$23.520.000 en efectivo al vendedor, a la firma del documento.

- El saldo de \$70.000.000, el día de la firma de la escritura pública de compra venta, la cual se pactó para el día 17 de julio de 2019 a las 4:00 p.m. en la Notaría / de Bucaramanga. Día para el cual el vendedor deberá hacer entrega material de los inmuebles.

Refiere que el día 31 de mayo de 2019, las partes suscribieron OTRO SÍ a la promesa anterior, modificando el pago del saldo, por el cual los promitentes compradores hicieron un nuevo pago de \$15.000.000 al promitente vendedor, quedando un saldo por pagar de \$55.000.000, en la fecha acordada para suscribir la escritura pública de venta.

Que a la firma de la promesa, los inmuebles presentaban hipoteca abierta sin límite de cuantía, y embargo e proceso ejecutivo con título hipotecario en el JUZGADO VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, además de medida cautelar en proceso declarativo de unión marital de hecho en el JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA.

Que llegado el día acordado para la suscripción de la escritura pública de venta, los promitentes compradores hicieron presencia en la notaría séptima, en la fecha y hora acordada, mas no hizo presencia el demandado como promitente vendedor, incumpliendo con su obligación de suscribir la escritura pública, entregar materialmente los inmuebles y sanear los mismos de las medidas cautelares que aparecían registradas.

Que entre las partes se pactó cláusula penal por incumplimiento de alguna de las partes, y los demandantes han sufrido perjuicios patrimoniales por el incumplimiento del demandado.

PRETENSIONES

Por lo anterior, solicita la parte actora:

1. Que se declare resuelto el contrato de compraventa de fecha 15 de abril de 2019 por el incumplimiento del mismo por parte del promitente vendedor.
2. Que se condene al demandado al pago de la suma de \$75.000.000 correspondientes a los valores entregados por los promitentes compradores, junto a los intereses corrientes y moratorios generados.
3. Que se condene al demandado al pago de la suma de \$40.000.000 correspondiente a lo pactado como cláusula penal.
4. Que se condene en costas a la parte demandada.

CONTESTACION DE LA DEMANDA

La parte demandada se notificó debidamente pero no contestó la demanda dentro del término legal concedido.

CONSIDERACIONES

Las pretensiones de la parte actora encuentran su fundamento jurídico en el artículo 1546 del C. C., a través del cual, la ley le otorga al contratante cumplido el derecho alternativo de demandar o la resolución del contrato o el cumplimiento forzado, ambos con indemnización de perjuicios.

Al precisar el alcance de dicha disposición la Honorable Corte Suprema de Justicia ha sostenido que, dicha acción requiere para su viabilidad y procedencia de las siguientes condiciones esenciales:

- a) Existencia de un contrato bilateral válido.
- b) Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita.
- c) Que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo estipulados.

En relación con cada uno de los anteriores requisitos, la Alta Corte ha precisado lo siguiente:

“En lo que atañe con el primero de los elementos enunciados, se tiene que en la clasificación de los contratos unilaterales y bilaterales, la acción de resolución, como norma general, se da en la especie de los últimos, pues así se desprende de la forma como quedó concebido en el artículo 1546 del C. C., cuando se inicia con la locución en los contratos bilaterales.

En torno al segundo elemento de la resolución, se observa que es necesario que el contratante demandado haya incumplido con sus obligaciones, pues la pretensión de resolución, por el aspecto pasivo, debe dirigirse contra quien desconoce o se aparta del cumplimiento de las obligaciones que corren de su cargo. Y este incumplimiento puede ser total o parcial. No ofrece duda de que cuando el incumplimiento de uno de los contratantes en sus obligaciones es total, existe pleno derecho para el otro contratante de solicitar el cumplimiento o la resolución del negocio jurídico bilateral. En igual forma, cuando el incumplimiento de uno de los contratantes en sus obligaciones es parcial, goza el otro contratante cumplido de la opción de pedir lo uno o lo otro, pues la ley no distingue, y es de suponer que si una parte no cumple con la totalidad de las obligaciones contraídas, queda expuesta de acuerdo con la ley, a la acción alternativa consagrada en el artículo 1546 del C. C.

Con relación al último de los presupuestos de la acción resolutoria, se tiene que, por imperativo legal, dicha acción se encuentra en cabeza del contratante cumplido. Es pues, en principio, condición para el buen suceso de la pretensión resolutoria, que quien la pida sea el contratante que ha cumplido con sus obligaciones, porque de este cumplimiento y del incumplimiento del otro contratante, surge en derecho la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención.

Más en lo tocante con éste último presupuesto, la acción resolutoria no sólo encuentra la vía expedita cuando el contratante que la promueve cumple con sus obligaciones, sino también cuando se allana a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, o sea, cuando mediante algunos actos exterioriza inequívocamente su voluntad de ejecutar todas aquellas obligaciones que contrajo con motivo del negocio jurídico. Así, por ejemplo, si se trata de una promesa de contrato de venta de un bien raíz y el promitente vendedor, llegado el vencimiento del plazo para el otorgamiento de la escritura pública, se presenta en la notaría convenida para la solemnización del contrato prometido, junto con los documentos necesarios para extender dicho acto, y además expresa su intención de cumplir, estos son hechos indicativos de querer allanarse a ejecutar las obligaciones que le incumben, en la forma y tiempo debidos. Como también se pone de presente el incumplimiento del otro contratante si no concurre en el plazo señalado para cumplir con las obligaciones que corren de su cargo." (Casación de 7 de octubre de 1976 y 10 de marzo de 1977).

El contrato cuyo cumplimiento se deprecia, es el intitulado PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE celebrado en fecha 15 de abril de 2019 entre HECTOR GIRALDO SARMIENTO (promitente vendedor) y JOSE DE LA CRUZ CARREÑO CASANOVA y OSCAR HERNANDEZ JAIMES (promitentes compradores), cuyo objeto era la venta futura de los siguientes bienes inmuebles, los cuales hacen parte del Edificio Giraldo Gómez – Propiedad Horizontal con nomenclatura Calle 35 # 13-55 de Bucaramanga:

- Oficina 1: 301 interior identificada con matricula inmobiliaria No. 300-270596
- Oficina 2: 302 interior identificada con matricula inmobiliaria No. 300-270957
- Oficina 3: 303 interior identificada con matricula inmobiliaria No. 300-270598
- Oficina 4: 304 interior identificada con matricula inmobiliaria No. 300-270599
- Construcción en el cuarto piso con tres alcobas, sala – comedor, cocina, un baño el cual se encuentra en obra negra.
- Construcción de placa con rancho en latas.

Así que no hay ninguna duda respecto a la legitimación de las partes en la presente causa pues los actores acuden al proceso como suscribientes del contrato de promesa que se demanda, en calidad de promitentes compradores, por tanto, tienen interés para incoar esta acción. De igual forma, el demandado suscribió dicho contrato en calidad promitente vendedor, por tanto, está legitimado por pasiva.

Se procede a continuación al análisis del acervo probatorio a fin de establecer la existencia de los requisitos legales que den legalidad jurídica al contrato demandado, y demostrados los mismos se estudiará si hay lugar a ordenar su resolución y condenar al demandado al pago de perjuicios.

1. Existencia y Validez del Contrato de Promesa de Compraventa

En lo referente a la existencia del contrato conviene precisar que para que podamos hablar de contrato, se requiere que éste haya sido válidamente celebrado y reúna todos los requisitos que la ley exige para su perfeccionamiento.

Como el objeto de la litis se deriva de la celebración de un contrato de promesa de compraventa, es preciso analizar si el convenio aportado a folios 3 a 5 del expediente, reúne para su perfeccionamiento los requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil, modificado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, cuales son:

“Artículo 1611. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

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.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”.

En primer lugar, debe resaltarse que una vez leído el contenido de las cláusulas que lo comprenden, se determina que en su esencia se trata de un contrato de promesa de compraventa en cuyo objeto las partes se prometieron vender y comprar: *“el pleno derecho de dominio que tiene y la posesión que ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles:*

- Oficina 1: 301 interior identificada con matricula inmobiliaria No. 300-270596
- Oficina 2: 302 interior identificada con matricula inmobiliaria No. 300-270957
- Oficina 3: 303 interior identificada con matricula inmobiliaria No. 300-270598
- Oficina 4: 304 interior identificada con matricula inmobiliaria No. 300-270599
- Construcción en el cuarto piso con tres alcobas, sala – comedor, cocina, un baño el cual se encuentra en obra negra.
- Construcción de placa con rancho en latas.

El contrato de promesa se encuentra debidamente acreditado pues fue aportado por la parte actora con la demanda (fls. 3-9), y la parte accionada dentro del término legal para contestar la demanda nada expuso para desvirtuarlo.

Revisado y analizado el contenido del contrato allegado, para este fallador, el mismo es a todas luces legal y válido, pues cumple con los presupuestos del artículo 1611 del Código Civil, que a su vez fue subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, pues cumple los requisitos señalados en la norma, a saber:

- Las partes lo suscribieron por escrito,
- El contrato no es de aquellos que la ley declara como ineficaz, pues las partes contratantes son capaces jurídicamente para contraer obligaciones, el consentimiento no adolece de vicio alguno, recae sobre objeto y causa lícita),
- En el documentó se fijó el plazo o condición y época en que se debía celebrar el contrato respectivo, pues claramente se señaló la forma de pago del predio y el saldo, la fecha en que debía hacerse dicho pago, y además se señaló de forma clara el día, hora y lugar en que debía celebrarse la respectiva escritura pública.
- Se determinó e identificó debidamente el objeto o cosa prometida en venta (inmueble), se señaló debidamente la ubicación y linderos del inmueble objeto del negocio jurídico, así como del predio de mayor extensión del cual hacen parte, de tal forma que para perfeccionarlo sólo faltaba la tradición o formalidades legales, a saber, la suscripción de la respectiva escritura pública.

Así que no hay ninguna duda respecto a la existencia, validez y legalidad del contrato cuya resolución se deprecia pues lo cierto es que el mismo corresponde a un negocio jurídico de carácter bilateral, oneroso, elevado

a documento escrito, cuyas cláusulas determinan claramente las obligaciones de las partes contratantes, y de cuyo contenido claramente se advierte que corresponde a un CONTRATO DE PROMESA, regulado por el artículo 1611 del Código Civil, que a su vez fue subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, pues claramente las partes acuerdan “prometer vender” y “prometer comprar”.

En cuanto al segundo de los elementos, es decir, el incumplimiento del contrato por parte del demandado, la consecuencia probatoria generada en el artículo 97 del C.G.P., ante la no contestación de la demanda hace presumir ciertos los hechos de la demanda concernientes al incumplimiento del demandado en sus obligaciones de suscribir la respectiva escritura pública de venta en la fecha, hora y lugar acordados, hacer entrega de la posesión material de los inmuebles y entregarlos debidamente saneados de cualquier medida cautelar registrada en su contra.

Al respecto, por tratarse de un contrato de promesa, las obligaciones adquiridas por las partes son las contempladas en el mismo contrato, y en síntesis, por tratarse de una promesa de compraventa, consisten en que cada parte se obliga para con la otra a suscribir, en el lugar y plazo indicado, la respectiva escritura pública a través de la cual cada parte traspasa y entrega a la otra la especie o cuerpo cierto que se cambia por la del otro.

En el presente caso, revisado el contrato de promesa suscrito entre las partes, se observa que se acordaron las siguientes obligaciones mutuas:

- El demandado HECTOR GIRALDO SARMIENTO, se obligó a “vender” a los demandantes JOSE DE LA CRUZ CARREÑO CASANOVA y OSCAR HERNANDEZ JAIMES, y estos se obligaron a “comprar”, los bienes inmuebles atrás señalados, por un valor de \$130.000.000.
- Los promitentes compradores, se obligaron a cancelar dicha suma de la siguiente forma:
 - \$60.000.000 a la firma del contrato de promesa.
 - \$70.000.000 a la firma de la escritura pública de venta.
 - El valor anterior fue modificado por OTRO SÍ del día 31 de mayo de 2019, por el cual los promitentes compradores hicieron un nuevo pago de \$15.000.000 al promitente vendedor, quedando un saldo por pagar de \$55.000.000, en la fecha acordada para suscribir la escritura pública de venta.
- Las partes se comprometieron a suscribir la respectiva escritura pública que perfeccionara el contrato de compraventa, el día 17 de julio de 2019 a las 03:00 p.m. en la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga.

De igual forma las pruebas documentales aportadas por la parte demandante dan certeza que los actores hicieron entrega al demandado de la suma total de \$75.000.000, como pago de parte del precio acordado como venta de los inmuebles, suma que no hay duda fueron recibidas por el promitente vendedor aquí demandado.

En el presente caso no hay prueba que el demandado hubiere acudido a la Notaría en la fecha y hora acordada en el Contrato para la suscripción de la respectiva escritura pública que hubiere hecho entrega material de los inmuebles a los compradores y que los hubiere entregado debidamente saneados de cualquier medida cautelar registrada en su contra, siendo carga probatoria del demandado acreditar su cumplimiento. desvirtuar dicha presunción sin que lo hiciera debida y oportunamente. Tampoco fue demostrado que el demandado señor VEGA PEREZ. No hay prueba que el demandado hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir. Por tanto se encuentra acreditado su incumplimiento contractual.

Frente al tercero de los requisitos, las pruebas muestran que los promitentes compradores se allanaron a cumplir con sus obligaciones pues a folio 14 aparece ACTA DE COMPARACENCIA en la cual la Notaría Séptima de Bucaramanga hace constar que los compradores asistieron al lugar, en la fecha y hora acordada a otorgar la respectiva escritura pública. Además, que oportunamente hicieron los pagos a que se comprometieron, en favor del demandado.

En consecuencia, se encuentran demostrados todos los elementos axiológicos para la prosperidad de la acción incoada, por tanto, habrá de ordenarse la resolución del contrato de promesa de compraventa de fecha 15 de abril de 2019, con la correspondiente condena indemnizatoria a cargo de la parte demandada.

En tal sentido, las cosas deben volver al estado anterior a la negociación; debiendo el demandado restituir a los demandantes las sumas de dinero que estos pagaron por concepto del precio pactado, que conforme a la prueba documental aportada asciende a la suma de \$75.000.000, suma que la cual actualizada a la fecha de esta sentencia arroja la suma de SETENTA Y OCHO MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$78.045.463) de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$Va = \frac{If (107,12) \times Vi (\$75.000.000)}{li (102,94)}$$

En donde (va) es el valor actual de la indemnización a liquidar; (Vi) es el valor inicial; (If) es el índice final y (li) es el índice inicial de precios al consumidor, correspondiendo el final al del mes en que se profiere esta sentencia (Abril de 2021), y, el inicial al mes en que se presentó el incumplimiento del contrato (Julio de 2019).

En estos casos no es procedente la condena en intereses corrientes y mucho menos intereses moratorios pues la pérdida del poder adquisitivo del dinero se compensa con la respectiva indexación.

De igual forma hay lugar condenar a la parte accionada a pagar a título de indemnización a la parte actora, la suma de \$40.000.000, según lo pactado por las partes en la cláusula sexta del contrato de promesa.

Las sumas anteriores deberán ser restituidos por el demandado promitente vendedor a los demandantes promitentes compradores, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia y devengarán intereses moratorios legales civiles, a partir del plazo otorgado para el pago y hasta cuando se haga el pago efectivo de la misma, a la tasa del 6% por ciento anual, conforme al artículo 1617 del Código Civil.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que la parte promitente vendedora **HECTOR GIRALDO SARMIENTO**, incumplió el contrato de promesa intitulado **"PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, de fecha 15 de abril de 2019, celebrado por **HECTOR GIRALDO SARMIENTO** en calidad de promitente vendedor, y **JOSE DE LA CRUZ CARREÑO CASANOVA y OSCAR HERNANDEZ JAIMES**, en calidad de promitentes compradores, conforme a lo expuesto en la parte considerativa.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **DECLARAR RESUELTO** el contrato de promesa intitulado **"PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, de fecha 15 de abril de 2019, determinado en el numeral anterior.

TERCERO: CONDENAR al demandado **HECTOR GIRALDO SARMIENTO** a restituir en favor de los demandantes **JOSE DE LA CRUZ CARREÑO CASANOVA y OSCAR HERNANDEZ JAIMES**, la suma de **SETENTA Y OCHO MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$78.045.463)**, correspondientes a los valores entregados por los promitentes compradores como parte del precio pactado, la cual se encuentra debidamente indexada a la fecha de esta sentencia.

CUARTO: Condenar al demandado **HECTOR GIRALDO SARMIENTO** a restituir en favor de los demandantes **JOSE DE LA CRUZ CARREÑO CASANOVA y OSCAR HERNANDEZ JAIMES** la suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$40.000.000)**, como indemnización por cláusula penal, según lo pactado por las partes en la cláusula octava del contrato de promesa.

QUINTO: Las sumas anteriores devengarán intereses moratorios legales civiles, causados a partir del vencimiento del plazo otorgado y hasta cuando se haga el pago efectivo de la misma, a la tasa del 6% por ciento anual, conforme al artículo 1617 del Código Civil.

SEXTO: DENEGAR las demás pretensiones de la demanda, según lo expuesto.

SÉPTIMO: CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas a favor de la demandante, quienes recibirán en partes iguales. Tásense y liquídense por secretaría.

Fíjense como agencias en derecho a ser incluidas en la liquidación respectiva, la suma de **SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000)**.

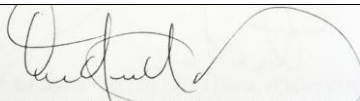
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy **07 DE ABRIL DE 2021**
se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado
No.



OMAR GIOVANNI VALDERRÓN VÁSQUEZ
SECRETARIO.