



REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veintidós (22) de Octubre de veinte (2020)

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA EXPEDIENTE NÚM. 2019-0144

Procede el Despacho a dictar la sentencia anticipada que en derecho corresponde, dentro del proceso verbal de mayor cuantía promovido por BIOPARCELAS S.A.S. contra JORGE VEGA PEREZ 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 quince (15) de mayo de dos mil diecinueve (2019), siendo admitida por Auto del veintiocho (28) de mayo de 2019, ordenándose la notificación al demandado, quien se notificó personalmente de la demanda contra él interpuesta el dieciocho (18) de julio de dos mil diecinueve (2019) (fl. 38) y guardó silencio. Con auto de fecha primero (1º) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), el Despacho consideró innecesario citar a la audiencia de que trata el artículo 372, para en su lugar proceder a proferir sentencia anticipada de conformidad con el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P., providencia que fuera atacada por quien apodera al demandado, resolviéndose desfavorablemente su inconformidad. 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. 31-32):

Se relata en la demanda, que el día once (11) de mayo de 2016, se suscribió un contrato de promesa de compraventa del inmueble identificado como PARCELA CINCO DEL PROYECTO CONDOMINIO RUITOQUE CLUB, actualmente RUITOQUE RESORT entre la demandante BIOPARCELAS S.A.S. por una parte y JORGE VEGA PEREZ de la otra parte;

que se pactó el precio de venta en la suma de CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS MC.TE. (\$170.000,00), pagaderos así:

Que por concepto de separación del lote la suma de \$29.250.000,00 y el saldo o sea la suma de \$106.750.800 en veinticuatro cuotas iguales por valor de \$4.447.950 cada una, pagaderas los primeros cinco días de cada mes. Señala que la primera cuota debía cancelarse el día 5 de junio de 2016 y en caso de mora se cancelarían intereses a la tasa de interés máxima legal vigente; así mismo se estipuló que en caso de incumplimiento a parte incumplida pagaría a la parte cumplida una sanción equivalente al 20% del precio de venta del inmueble, es decir la suma de \$34.000.000,00.

Dice que a la fecha de presentación de la demanda se había abonado la suma de \$56.385.000,00 por parte del comprador. Dice que trató de llegar a un acuerdo conciliatorio, el cual se llevaría a cabo el día 3 de enero de 2019 en la Notaría Séptima de esta ciudad, sin que ello fuera posible, por cuanto el demandado no se presentó.

Por último, señala que a la fecha el demandado no ha cumplido con el contrato de compraventa suscrito.

PRETENSIONES

Solicita la parte actora a (fl. 32):

1. Que se declare el incumplimiento del contrato por parte del demandado.
2. Que se obligue al demandado al pago de las obligaciones pendientes por pagar según el contrato de promesa de compraventa celebrado el día once (11) de mayo de dos mil dieciséis (2016) entre **BIOPARCELAS S.A.S.** y **JORGE VEGA PEREZ.**
3. Subsidiariamente solicita que se declare resuelto el contrato por incumplimiento de las obligaciones contraídas por parte del demandado.
4. Que se condene a la parte demandada a la indemnización de los perjuicios causados con su incumplimiento y se aplique la cláusula penal del contrato equivalente al 20% del valor del inmueble, es decir la suma de TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$34.000.000,00).
5. Que se condene en costas a la parte demandada.

CONTESTACION DE LA DEMANDA

La parte demandada se notificó y no contestó.

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 este 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 CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO RUITOQUE CLUB PARCELA 5 celebrado en fecha 11 de Mayo de 2016 entre el demandante BIOPARCELAS S.A.S. (promitente vendedor) y el demandado JORGE VEGA PEREZ (promitente comprador), así que no hay ninguna duda respecto a la legitimación de las partes en la presente causa pues el actor acude al proceso como suscribiente del contrato de promesa que se demanda en calidad de promitente vendedor, por tanto tiene interés para incoar esta acción. De igual forma, el demandado suscribió dicho contrato en calidad promitente comprador, por tanto, está legitimado por pasiva.

Se procede por tanto al análisis del acervo probatorio a fin de establecer la existencia de los requisitos, anteriores, y demostrados los mismos si hay lugar a ordenar su resolución y el 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 concurren 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 derecho de dominio y la posesión material que los primeros tiene y ejercen sobre el inmueble identificado como PARCELA NUMERO CINCO (5) que hará parte del proyecto RUITOQUE CLUB, el cual se construirá en un predio e mayor extensión”*.

El contrato de promesa se encuentra debidamente acreditado pues fue aportado por la parte actora con la demanda (fls. 14-27), la parte accionada fue notificada debidamente y guardó silencio dentro del término de traslado, debiendo aplicarse en su contra los efectos procesales y probatorios contemplados en el artículo 97 del C.G.P., haciendo presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

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”.

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 se desprende, de tal forma que para perfeccionarlo sólo faltaba la tradición o formalidades legales, a saber, la suscripción de la respectiva escritura pública.

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 el pago del precio pactado dentro de

los plazos acordados. Señala la parte actora que el accionado adeuda a la fecha de la Demanda la suma de \$113.615.800, cuya última cuota debía pagarse el 05 de mayo de 2018.

Al respecto, por tratarse de un contrato de promesa, las obligaciones adquiridas por las partes son las contempladas en el mismo contrato, y que, 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 traspaşa 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:

- La sociedad BIOPARCELAS S.A.S., hoy S.A.S, se obligó a “vender” al señor JORGE VEGA PEREZ, el bien inmueble debidamente determinado e identificado en dicho documento, consistente en PARCELA NUMERO 5 que hará parte del proyecto RUITOQUE CLUB ubicado en el Municipio de Girón, por un valor de \$170.000.000
- El señor JORGE VEGA PEREZ, a su vez, se obligó a “comprar” a los señalados vendedores, el predio ya señalado, por el valor indicado, y se obligó cancelar dicha suma de la siguiente forma:
 - \$29.250.000 el día 11 de mayo de 2016
 - \$106.750.800 en 24 cuotas mensuales de \$4.447.950 cada una, la primera el 05 de junio de 2016 y la última el 05 de mayo de 2018.
- Las partes se comprometieron a suscribir la respectiva escritura pública que perfeccionara el contrato de compraventa, el día 06 de junio de 2018 a las 10:00 am en la Notaría Tercera del Circulo de Bucaramanga.

En el presente, el demandante acusa al demandado de no haber cumplido con sus obligaciones al no pagar la totalidad del precio acordado y atendiendo al hecho que la parte demandada no dio contestación a la misma, lo que al tenor del artículo 97 del C.S.J., se presumen ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, concernientes al incumplimiento del demandado en el pago del precio pactado dentro de los plazos acordados. Señala la parte actora que el accionado adeuda a la fecha de la Demanda la suma de \$113.615.800, cuya última cuota debía pagarse el 05 de mayo de 2018.

Era deber y carga probatoria del demandado desvirtuar dicha presunción sin que lo hiciera debida y oportunamente. Tampoco fue demostrado que el demandado señor VEGA PEREZ hubiere acudido a la Notaría en la fecha y hora acordada en el Contrato para la suscripción de la respectiva escritura pública. No hay prueba que el demandado hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir. Por tanto, se acredita su incumplimiento contractual.

Frente al tercero de los requisitos, las pruebas muestran que el promitente vendedor se allanó a cumplir con sus obligaciones pues a folio 28 aparece

ACTA DE COMPARACENCIA en la cual el Notario Tercero de Bucaramanga hace constar que el día 6 de junio de 2018 siendo las 10 a.m. compareció a esa oficina quien se anuncia como representante legal de BIOPARCELAS S.A.S. con el fin de otorgar la escritura pública de la promesa de compraventa celebrada con el señor JORGE VEGA PEREZ, quien no asistió a la diligencia.

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 11 de mayo de 2016, con la correspondiente condena indemnizatoria a cargo de la parte demandada.

En tal sentido, las cosas deben volver al estado anterior a la negociación; por lo tanto, la empresa demandante, deberá restituir al demandado, las sumas de dinero que éste pagó por concepto del precio pactado, que según la misma demanda ascienden a la suma de \$56.385.000. Pero de igual forma se condena a la parte accionada a pagar a título de indemnización a la parte actora, la suma de \$34.000.000, equivalente al 20% del valor del bien prometido en venta, según lo pactado por las partes en la cláusula octava del contrato de promesa. Por tanto, del valor a devolver al comprador, se descuenta la sanción por clausula penal que debe asumir el demandado incumplido, quedando a restituir en favor del comprador la suma de \$22.385.000, los cuales deberán ser restituidos por la demandante promitente vendedora al demandado, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

Las sumas anteriores, devengarán intereses moratorios legales civiles, causados 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 compradora **JORGE VEGA PEREZ**, incumplió el contrato de promesa **intitulado “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO RUITOQUE CLUB PARCELA 5**, de fecha 11 de mayo de 2016, celebrado por **BIOPARCELAS S.A.S.** calidad de promitente vendedor, y **JORGE VEGA PEREZ**, en calidad de promitente comprador, conforme a lo expuesto en la parte considerativa.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, DECLARAR RESUELTO el contrato de promesa **intitulado “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO RUITOQUE CLUB PARCELA 5**, de fecha 11 de mayo de 2016, determinado en el numeral anterior.

TERCERO: Condenar al demandado **JORGE VEGA PEREZ** a reconocer y pagar a favor del demandante **BIOPARCELAS S.A.S.**, la suma de

\$34.000.000, equivalente al 20% del valor del bien prometido en venta, según lo pactado por las partes en la cláusula octava del contrato de promesa.

CUARTO: Ordenar al demandante **BIOPARCELAS S.A.S.** a restituir al demandado **JORGE VEGA PEREZ** dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia la suma de **\$22.385.000**, equivalente a los valores que resultan de descontar de la suma cancelada por el demandado, lo correspondiente a la sanción por incumplimiento pactada a la parte incumplida.

La suma anterior, devengará 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.

QUINTO: NEGAR las demás pretensiones de la demanda, según lo expuesto.

SEXTO: CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas a favor de la demandante. Tásense y liquídense por secretaría.

Fíjense como agencias en derecho a ser incluidas en la liquidación respectiva, la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000)

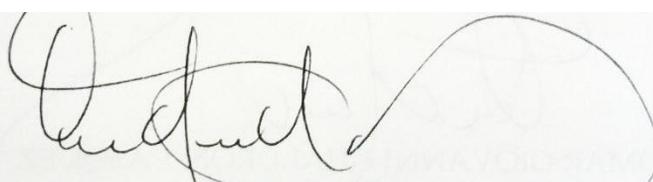
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA

Siendo las ocho de la mañana (8:00 a.m.) del día de hoy 23 de octubre de 2020 se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No. ____.



OMAR GIOVANNI GUALDRON VASQUEZ
SECRETARIO.