



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, veintiuno (21) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Radicado:	05001 40 03 001 2020 00102 00
Proceso:	Verbal – Cumplimiento de Contrato
Demandante:	WALTHER DAVID RAMÍREZ GÓMEZ
Demandado:	SILVIA DEL CARMEN BECERRA DE GÓMEZ
Providencia:	Nº 029
Tema:	Sentencia anticipada

Procede el Despacho a proferir sentencia anticipada que en derecho corresponda, dentro del proceso de la referencia, conforme con lo ordenado por el artículo 278 numeral 2 del Código General del Proceso¹.

SUSTENTO FACTICO

El 28 de diciembre de 2017, la señora SILVIA DEL CARMEN BECERRA DE GÓMEZ (comprador) y WALTHER DAVID RAMÍREZ GÓMEZ (vendedor) suscribieron en la Notaria Quince de Circulo de Medellín, contrato de promesa de compraventa respecto de los siguientes bienes inmuebles ubicados en la Carrera 37ª N° 15B-50, Conjunto residencial Font P.H de Medellín:

- Apartamento N° 702, de la Torre 3 = Folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1276953.
- Cuarto útil N° 01103 de nivel uno = Folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1239900.
- Parqueadero N° 99072 del nivel uno = Folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1239735.
- Parqueadero N° 99071 del nivel uno = Folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1239734.

El precio de dichos bienes se fijó en la suma total de \$700.000.000 pagaderos de conformidad con lo estipulado en la cláusula tercera, así:

¹ Cuando no hubiere pruebas por practicar.

- \$240.000.000 fueron pagados de manera anticipada.
- \$200.000.000 el día 25 de enero de 2018.
- \$260.000.000 el día 15 de febrero de 2018.

Se pactó que el contrato prometido (compraventa) sería perfeccionado el 15 de febrero de 2018 en la Notaria Tercera del Circulo de Medellín a las 3:00 de la tarde.

Se pone de presente por la parte actora en el escrito de demanda haber realizado la entrega de los inmuebles a la demandada, quien además manifestó recibirlos a satisfacción el día 28 de enero de 2018, así como haber recibido la suma de \$ 639.000.000 por concepto de precio de los bienes; sin embargo, la compraventa no pudo ser suscrita y/o perfeccionada teniendo en cuenta que la compradora no acudió a la notaria el día y la hora programada.

En consecuencia, WALTHER DAVID RAMÍREZ GÓMEZ pretende (1) sea declarado el incumplimiento contractual por parte de SILVIA DEL CARMEN BECERRA DE GÓMEZ respecto del contrato de promesa de compraventa en mención, (2) se ordene su cumplimiento, es decir, la suscripción del contrato de compraventa respecto de los inmuebles señalados anteriormente, (3) el pago del saldo restante del precio de los bienes, por valor de \$61.000.000, más los intereses moratorios sobre esta suma, liquidados desde el 15 de febrero de 2018 hasta el día que se haga efectivo el pago.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto del 14 de febrero de 2020, y la demandada fue notificada personalmente el día 28 de febrero del mismo año, quien durante el termino de traslado guardó silencio.

DEL PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico planteado consiste en establecer, si en el presente caso existe un incumplimiento del contrato de promesa de compraventa de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° 001-1276953, N° 001-1239900, N° 001-1239735 y N° 001-1239734, que legitime al vendedor para solicitar tanto la resolución del contrato en mención y como las indemnizaciones a las que hubiere lugar, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil.

Además de abonarse las consecuencias jurídicas, procesales, jurídicas y probatorias por no haberse contestado la demanda ni haberse propuesto ningún medio defensivo, capaz de enervar las pretensiones incoadas, conforme con lo preceptuado en el artículo 97 del C. G. del P.

DE LAS CONSIDERACIONES.

- **De la sentencia anticipada.**

La sentencia anticipada es una figura que se encuentra actualmente regulada en el artículo 278 del Código General del Proceso, con el fin de dar mayor celeridad a los procesos judiciales, dictándose fallo de fondo sin tener que agotar todas las etapas procesales, para brindar una solución pronta a los litigios.

En este artículo se establece que:

*“(...) En cualquier estado del proceso, el juez **deberá** dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:*

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

- **Cuando no hubiere pruebas por practicar.**

Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causal.”

Con fundamento en este artículo, es necesario afirmar, en primer lugar, que es un **deber** y no una facultad del juez dictar sentencia anticipada si se cumplen cualquiera de las tres hipótesis anteriormente enlistadas. **Sin embargo**, cuando se afirma por la norma que la sentencia anticipada puede proferirse en cualquier estado del proceso, será preciso distinguir las diferentes etapas del proceso en las que un juez puede emitir fallo, pues no en todas habrá sentencia anticipada en estricto sensu.

En la etapa inicial del proceso podría haber sentencia anticipada, siempre y cuando ya se haya **trabado la Litis**, es decir, se haya presentado una demanda y una contestación y el juez tenga claro quiénes son los extremos activo y pasivo de la

relación jurídico-procesal, cuáles son las pretensiones que se plantean y cuáles son los fundamentos fácticos que las sustentan.

De otra parte, si el proceso está en curso sólo se podría hablar de sentencia anticipada **si aún no ha finalizado la etapa de práctica y contradicción de los medios de prueba**, pues si esta etapa ya se surtió no hablaríamos ya de un fallo anticipado sino de un fallo ordinario, pues el juez ya podrá emitir sentencia con fundamento en unos supuestos jurídicos y en unos supuestos fácticos que halló probados.

Adicional a ello, si las partes solicitaron otros medios de prueba como el testimonio, de manera motivada el juez podrá rechazar dichos medios probatorios por inconducentes, impertinentes o superfluos y proceder a dictar sentencia anticipada.

La jurisprudencia reciente, ha señalado de cara al proferimiento de sentencia de manera anticipada que: *“Pero esa previsión concuerda con la actual redacción del artículo 298 del Código General del Proceso, donde la «carencia de legitimación en la causa» obliga al fallador dictar «sentencia anticipada», así no se proponga como defensa, por ser suficiente con que lo advierta en el curso del debate, conservándose la naturaleza de la determinación como «sentencia» propiamente dicha, por la enorme trascendencia que conlleva para las partes trabadas en la litis, sin que al agregado de «anticipada» le reste el significado definitorio de la contienda que tiene.”*²

En el mismo sentido, el Alto Tribunal ha expresado: *“En efecto, de conformidad con el artículo 278 del Estatuto General de Procedimiento, el Juez **deberá** dictar sentencia anticipada, total o parcial «en cualquier estado del proceso», entre otros eventos, «**Cuando no hubiere pruebas por practicar**», siendo este el supuesto que como se había antelado se edificó en el caso que hoy ocupa a la Sala, situándola en posición de resolver de fondo y abstenerse de adelantar proceder diverso. (...) Por supuesto 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*

² Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Auto AC526-2018, del 12 de febrero de 2018, radicado 76001-31-10-011-2015-00397-01. M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQU

*excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la Litis*³

Atendiendo el imperativo legal mencionado en la norma en cita, los parámetros jurisprudenciales fijados por la Corte Suprema de Justicia, encontrándonos aún en la etapa escritural, trabado en debida forma el contradictorio con la representación de la parte demandada mediante curadora ad litem, habiéndose la misma notificado del auto que en su contra admitió la demanda de Resolución contrato de vinculación por afiliación del vehículo y no existiendo pruebas por practicar, esto es diferente a la valoración de la documental.

- **Presupuestos procesales**

Para proferir sentencia de mérito, debe previamente examinarse si se encuentran reunidos los presupuestos procesales, pues en caso contrario se deberá declarar la nulidad de lo actuado, ante la falta de jurisdicción o de competencia funcional o capacidad para comparecer, en eventos donde no exista demanda en forma o falta la capacidad para ser parte.

Al respecto, observa esta Judicatura, que el trámite se siguió de conformidad con lo establecido en la ley y no se encuentra causal de nulidad que pueda viciar e invalidar lo actuado en todo o en parte.

- **De los contratos, el cumplimiento y su resolución.**

Uno de los principios que campea la institución de las obligaciones y los actos jurídicos es aquel apellidado “efecto relativo de los contratos”, ésta aquilatada máxima del derecho privado no es nada diferente que el desarrollo teórico sobre la primera parte del artículo 1602 C.C., el cual expresa, que “todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes...”, es decir, la convención jurídica no crea derechos u obligaciones a favor o a cargo de personas distintas de quienes concurrieron a su formación, o mejor, no perjudica ni aprovecha a terceros.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia del 15 de agosto de 2017, radicado 11001-02-03-000-2016-03591-00. M.P. LUIS ALONSO RICO PUERTA

Ante la eventualidad que uno de los contratantes incumpla las obligaciones pactadas, el Código Civil faculta al contratante no moroso, para resolver el contrato o solicitar el cumplimiento forzoso:

ARTICULO 1546. <CONDICIÓN 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 CONCRETO

En el presente caso, se procede a pronunciarse el Despacho sobre la resolución del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, solicitada por WALTHER DAVID RAMÍREZ GÓMEZ (vendedor) en contra de SILVIA DEL CARMEN BECERRA DE GÓMEZ (comprador).

La convención en comento fue suscrita por ambas partes el 28 de diciembre de 2017, respecto de los bienes inmuebles ubicados en la Carrera 37ª N° 15B-50, Conjunto residencial Font P.H de Medellín, e identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° 001-1276953, N° 001-1239900, N° 001-1239735 y N° 001-1239734, en las condiciones y especificidades señaladas en los fundamentos facticos de la presente providencia.

En primer lugar, habrá de señalarse que, para este fallador no queda ninguna duda que el contrato de promesa de compraventa en mención, aportado por la parte demandante, reúne todos y cada uno de los requisitos legales para el efecto, pues: consta por escrito, cumple con los requisitos de existencia, validez y los esenciales para el tipo contractual; por lo que es claro que el ordenamiento jurídico colombiano le da plena eficacia.

En consecuencia, no resulta duda en cuando a que dicho contrato genera obligaciones de hacer a cargo de ambas partes, pues por un lado el comprador se obligaba a pagar el precio de los bienes mientras que, por otro lado, el vendedor transferir el dominio de los inmuebles libres de gravámenes; proceso en curso; afectación, impuestos, tasas o contribuciones pendientes de pago; además de entregar el bien en la fecha de suscripción de la escritura pública, la cual ambos de obligaron a suscribir el día 15 de febrero de 2018 a las 3:00 p.m en la Notaria Tercera del Circulo de Medellín.

El contrato objeto del trámite es de carácter bilateral, el incumplimiento de una de las partes, otorga al otro sujeto contractual el derecho a ejercitar las **acciones** derivadas del artículo 1546 del Código Civil, que es del siguiente tenor: ***“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”***.

La acción resolutoria regulada, procedente en todos los contratos sinalagmáticos y contenida en el canon transcrito, consagra para el contratante cumplido dos acciones a su libre elección, a saber: el cumplimiento del contrato, o su resolución.

Ahora, dan cuenta los fundamentos fácticos y las pretensiones que, la acción incoada por WALTHER DAVID RAMÍREZ GÓMEZ en la relación jurídico material cuestionada, es el cumplimiento de lo pactado.

Son presupuestos axiológicos de la acción invocada: 1) Existencia de un contrato bilateral válido; 2) Cumplimiento de las obligaciones que correspondía al demandante, además del 3) Incumplimiento de la demandada.

Habiéndose realizado ya las precisiones sobre la existencia y validez del contrato, resta únicamente establecer si acaeció incumplimiento contractual por parte de la promitente compradora (demandada) que legitime al promitente vendedor (demandante) a solicitar el cumplimiento de la convención.

En cuanto al cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del actor, tenemos que a éste le correspondía demostrar que las ha cumplido a cabalidad, cuando la ejecución de ellas debe realizarse con anterioridad a presentación de la demandada, o que estuvo presta a cumplirlas cuando su ejecución es simultánea o consecencial con las de SILVIA DEL CARMEN BECERRA DE GÓMEZ.

Frente a este punto en particular, tenemos que el vendedor, además de entregar de manera anticipada y materialmente los bienes; adelantó todas las gestiones necesarias para entregar los inmuebles libres de todo gravamen o limitación al dominio, como se observa en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes, en los que puede verificarse el levantamiento de la hipoteca que sobre estos se había constituido en favor de BBVA S.A, y además acudió a la Notaria Tercera del

Circulo de Medellín el día 15 de febrero de 2018 a las 3:00 p.m, tal y como fue pactado, con el fin de suscribir en conjunto con la señora BECERRA DE GÓMEZ la escritura pública objeto del contrato, sin embargo, esta última nunca se presentó, así como tampoco cancelo la totalidad del precio, incurriendo de tal manera en incumplimiento contractual.

Respecto de los hechos aducidos en la demanda y los documentos anexos, no existió reparo alguno por parte de la demandada, quien pese a haber sido notificada adecuada y oportunamente guardo silencio.

De acuerdo con lo anterior, además de las pruebas y documentos que obran dentro del expediente, los cuales en ningún momento fueron refutados por la parte demandada, resulta claro que, existe un incumplimiento por parte de esta respecto del pago total de la última cuota del precio, pues la misma debía ser cancelada el 15 de febrero de 2018 por valor de \$ 260.000.000 y a la presente fecha adeuda la suma de \$61.000.000, así como de la suscripción de la escritura pública correspondiente a la compraventa de los inmuebles. La falta de contestación por parte de la parte pasiva da lugar a la aplicación de las consecuencias jurídicas establecidas en el artículo 97 del Código General del proceso, es decir, que se presumen ciertos los hechos expuestos en la demanda, y que resulten susceptibles de confesión.

Establecido el incumplimiento por parte de la demandada y dejando sentado que el demandante no incumplió el acuerdo contractual y/o que estuvo presta a ello; es evidente que se encuentra configurados los supuestos de hecho establecidos en el artículo 1546 del Código Civil que permiten derivar la consecuencia jurídica que contempla la misma norma, por lo que, se ORDENARÁ a la demandada, que dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, (1) pague al demandante el saldo de \$61.000.000 pendiente de cancelar por el precio pactado de la venta, además de (2) suscribir ante la Notaria Tercera del Circulo de Medellín, la minuta de escritura pública contentiva de la compraventa bienes inmuebles ubicados en la Carrera 37ª N° 15B-50, Conjunto residencial Font P.H de Medellín:

- Apartamento N° 702, de la Torre 3 = Folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1276953.
- Cuarto útil N° 01103 de nivel uno = Folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1239900.

- Parqueadero N° 99072 del nivel uno = Folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1239735.
- Parqueadero N° 99071 del nivel uno = Folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1239734.

Se advierte a la parte actora que la minuta en mención deberá estar totalmente diligenciada para el momento en que la demandada acuda a la notaria a fin suscribirla y así perfeccionar el contrato.

COSTAS PROCESALES

Se condenará en costas a la parte demandada, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso. Como agencias en derecho se fijará la suma de \$2.500.000,00.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la Ley,

FALLA.

PRIMERO. DECLARAR que la señora SILVIA DEL CARMEN BECERRA DE GÓMEZ en calidad de promitente compradora, incurrió en incumplimiento contractual respecto de la promesa de compraventa suscrita con el señor WALTHER DAVID RAMÍREZ GÓMEZ en calidad de promitente vendedor, el día 28 de diciembre de 2017.

SEGUNDO: ORDENAR a la señora SILVIA DEL CARMEN BECERRA DE GÓMEZ el cumplimiento del contrato prometido en el numeral que antecede, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, para lo cual deberá cumplir con las obligaciones que a continuación se detallan:

1. Pagar al demandante el saldo de \$61.000.000 pendiente de cancelar por el precio pactado de la venta.

2. Suscribir ante la Notaria Tercera del Circulo de Medellín, la minuta de escritura pública contentiva de la compraventa bienes inmuebles ubicados en la Carrera 37ª N° 15B-50, Conjunto residencial Font P.H de Medellín:
- Apartamento N° 702, de la Torre 3 = Folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1276953.
 - Cuarto útil N° 01103 de nivel uno = Folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1239900.
 - Parqueadero N° 99072 del nivel uno = Folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1239735.
 - Parqueadero N° 99071 del nivel uno = Folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1239734.

Se advierte a la parte actora que la minuta en mención deberá estar totalmente diligenciada, incluyendo todos los Paz y Salvos de los inmueble; para el momento en que la demandada deba acudir a la notaria a fin suscribirla y así perfeccionar el contrato prometido.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso. Como agencias en derecho se fijará la suma de \$2.500.000.

CUARTO: Se advierte que no hay lugar al levantamiento de medidas cautelares, pues pese a que fueron solicitadas, las mismas no fueron decretadas.

QUINTO: Ejecutoriada, la presente decisión, previas las anotaciones en el sistema de registro correspondientes que se llevan en esta Judicatura, archívense el expediente con sus respectivos anexos, obrando de conformidad con el artículo 122 ibídem de la misma obra.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Gustavo Adolfo Ramirez Serna
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001 Oral
Medellin - Antioquia

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: **ed1a35a24d6eeae3eccdf4c87ced4280f04059a56f4f4247d657b2f19eb6ff12**

Documento generado en 21/11/2022 11:23:44 AM

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