



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, agosto once (11) de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Verbal
Demandante	Juan Carlos Palacio Rodríguez
Demandado	Diana Marcela Flórez Marín
Sentencia	209 de 2021
Radicado	05001-40-03-010- 2019-00559-00
Decisión	Incorpora - desestima pretensiones

Se incorpora al expediente solicitud elevada por el apoderado de la parte demandante, requiriendo el envío del link del presente proceso digital, por lo cual se accedió a lo solicitado y se envió el mismo al correo electrónico gagoasociados@gmail.com.

Por ser el momento procesal pertinente para ello, procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso de la referencia, en los términos del artículo 278 del Código general del proceso.

I. ANTECEDENTES

1.1. Hechos y Pretensiones

Mediante escrito presentado el 20 de mayo de 2019, actuando mediante apoderado judicial, el señor **Juan Carlos Palacio Rodríguez** incoó demanda en contra de la señora **Diana Marcela Flórez Marín**, solicitando que decretara en su favor el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios, de manera subsidiaria, que se ordene las restituciones mutuas derivadas del contrato, la restitución del inmueble y la liquidación indexada de los valores a reintegrar pecuniariamente.

Además, solicitó como consecuenciales que se condene a pagar a la demandada las sumas derivadas de los cánones de arrendamiento durante 9 años recibidos del bien inmueble objeto de la litis, más los intereses moratorios, el pago del juramento estimatorio y que se condene en costas y agencias en derecho.

Lo anterior, mediante documento privado del 09 de febrero de 2010, el señor **Juan Carlos Palacio Rodríguez** a través de su apoderada Edilma Seneth Arredondo Colorado y la señora **Diana Marcela Flórez Marín**, celebraron un contrato de promesa de compraventa.

Aduce que para concretarse la compraventa cuyo objeto era la entrega real y material de un bien inmueble por valor de \$33.000.000,00, la demandada debía cancelar la suma de \$18.000.000,00, el 9 de febrero de 2010 y el vendedor haría entrega del inmueble, quedando pendiente la entrega de los títulos hasta que se efectuara el pago sobrante por valor de \$15.000.000,00.

Manifiesta que el día que se presentaron a la notaría, la demandada solo entregó \$14.000.000,00, sin embargo, el demandante le hizo entrega del inmueble, el cual fue adquirido por compra realizada a las entidades Optima S.A. y Promotora Escodia S.A., el 30 de julio de 1.993.

Finalmente, agrega que el incumplimiento de la demandada le generó una afectación a su patrimonio y no pudo cancelar la deuda adquirida con la Contraloría de Antioquia.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Una vez en conocimiento de la demanda, se efectuó el estudio sobre la admisibilidad de la misma y al observar que ésta cumplía con los requisitos formales, se procedió a admitir la demanda mediante auto del 19 de junio de 2019.

Más adelante, el 24 de julio de 2019 se autorizó el emplazamiento de la señora **Diana Marcela Flórez Marín** y se nombró como curador ad litem al abogado Esteban Aguirre Henao, quien se notificó personalmente el 26 de febrero de 2020 y presentó la contestación de la demanda el 06 de julio de 2020, quien propuso las excepciones de Contrato no cumplido, Inexistencia de mora en cabeza de la señora Diana Marcela Flórez Marín, Inexistencia de Mutuo Disenso Tácito y ausencia de pruebas para la configuración del incumplimiento contractual imputable a Diana Marcela Flórez Marín.

De las excepciones propuestas por el curador ad litem se dio traslado al demandante, mediante auto del 19 de octubre de 2020, a quien la parte demandante le dio respuesta extemporánea.

III. PRESUPUESTOS PROCESALES

Se advierte en primer lugar que el Despacho tiene aptitud legal para conocer y resolver esta controversia en atención a la cuantía de la pretensión y el domicilio del demandado, como lo preceptúa el artículo 26 del Código General del Proceso y artículo 28 *ibídem*. Existe capacidad para ser parte y comparecer; la parte demandante estuvo asistida por abogado; hay legitimación formal en la causa por activa y por pasiva, al no comparecer directamente estuvo representada por curador ad litem; la demanda fue técnica; la cuerda procesal observada correspondió a las formas previstas por el legislador para esta clase de asuntos, y existe interés para obrar, razón por la cual no se observa ninguna circunstancia que impida acceder al fondo de la cuestión planteada para darle solución.

Debido a lo anterior y como en el presente proceso no existe ninguna prueba pendiente por practicar, pues las mismas se ciñen exclusivamente a las documentales aportadas, dando aplicación a lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso, se procede a dictar sentencia anticipada, previas las siguientes:

IV. PROBLEMA JURIDICO

Consiste en establecer si es jurídicamente viable disponer el cumplimiento forzado del contrato de promesa de compraventa realizado entre el demandante y la demandada, con ocasión al no pago de la obligación con la que se solemnizaría el contrato prometido, bajo el argumento que el demandante considera que ante el incumplimiento del pago generó afectación patrimonial. Igualmente se deberá determinar si es procedente condenar a la parte demandada a las restituciones mutuas del contrato, la restitución del inmueble, la liquidación indexada, la cancelación de los cánones de arrendamientos, los intereses moratorios de los mismos y al pago del juramento estimatorio.

V. CONSIDERACIONES

Tal y como se indicó al inicio de esta providencia y atendiendo lo dispuesto en los artículos 42, numeral 1 y 278 *Ibídem* del Código General del Proceso y luego de realizar un examen exhaustivo al trámite que nos convoca, considera esta Judicatura que es procedente dictar sentencia anticipada al verificar que en este caso las pruebas documentales allegadas son insuficientes, lo que obliga a dejar sin efectos aquel auto.

El artículo 1546 del Código Civil es aplicación concreta del principio general de derecho de la equidad así: "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".

Esa facultad que otorga el legislador para que el contratante que cumple o se allana a cumplir opte por exigir judicialmente el cumplimiento del contrato o su resolución, en ambos casos con indemnización de perjuicios, es una manifestación concreta de la equidad, pues mirado bajo la perspectiva contraria no es justo que el contratante incumplido o renuente sea el que reciba la facultad de demandar el aniquilamiento de las obligaciones contractuales.

Si bien es cierto que la sentencia judicial no es escenario propicio para la escolástica, al menos si debe dejarse constancia de que la acción alternativa que consagra el artículo 1546 de nuestro Código, fue aportada al derecho civil por los canonistas como una especie de contenido ético que debe permear las normas de la contratación.

No obstante, lo anterior, es presupuesto indispensable de dicha acción la validez del contrato. El derecho a pedir la resolución de una convención como la que se revisa, parte del supuesto de que el contrato exista válidamente celebrado, de forma que su ruptura se pida en razón del advenimiento de situaciones de hecho posteriores a su celebración y consistentes en el comportamiento incumplido de uno de los contratantes. Necesario es, entonces, el establecimiento de la perfección del vínculo obligacional que dio origen al proceso.

La condición resolutoria que comporta todo contrato bilateral está supeditada a la presencia de los siguientes presupuestos:

a) La existencia de un contrato bilateral válido, **b)** El incumplimiento total o parcial de las obligaciones que éste impone al demandado, porque en tal incumplimiento estriba la condición resolutoria tácita, y **c)** que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las prestaciones a su cargo en la forma y tiempo debidos.

Una de las características de los contratos bilaterales es que ambas partes contraen obligaciones a favor de la otra, bien de dar, hacer o no hacer algo; las que deben ejecutarse no solo de buena fe sino inmediatamente o al vencimiento de un plazo determinado o dentro de un cierto tiempo útil no constitutivo de plazo o al cumplirse una condición. En este sentido, las partes intervinientes en el acuerdo de voluntades lo hacen bajo la convicción de que cada cual cumplirá en la forma y tiempo previstos.

Entonces, el efecto primordial de este tipo de procesos, para asuntos como el que se trata, consiste en la terminación del contrato de promesa y de sus obligaciones. A partir de ese momento el contrato pierde eficacia obligatoria y sus partes quedan desvinculadas del mismo. Sin embargo, la resolución produce además los efectos retroactivos que impone al juez la gestión de colocar a los contratantes en la misma situación en que habrían de encontrarse si nada se hubiera pactado y si nada hubieran hecho para cumplir con lo estipulado. En aras de obtener este cometido las partes deben hacerse recíprocamente las restituciones correspondientes para el efecto. De acuerdo con la naturaleza del bien a restituir y, dado el caso, se deberán tomar en consideración las reglas generales en materia de reconocimiento de frutos, mejoras, pérdidas y deterioros de especies de una parte y la corrección monetaria de sumas de dinero y reconocimiento de intereses, de la otra.

5.1. El Contrato de Compraventa de Inmuebles:

Al hablar de contrato de compraventa, no hacemos más que afirmar que se ha transferido el dominio de un bien de una persona a otra; pero éste, según la cosa cuyo dominio se transfiere, exige del cumplimiento de unos requisitos.

La forma de celebrar y perfeccionar el contrato de compraventa está regulada en el artículo 1857 del Código Civil, según el cual “la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y el precio”; lo cual obedece a la regla general de esta especie de contratos, pues lo usual es que estos sean de carácter consensual, como ha ocurrido en el proceso que ahora nos ocupa, donde las partes simplemente han convenido la venta de una cosa y su precio. Pero continúa diciéndonos la norma en mención que “La venta de los bienes raíces y servidumbres y de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública”; ello por cuanto la compraventa de bienes inmuebles ha sido calificada como un contrato solemne, “pues está sujeta a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil” (art. 1500 del Código Civil).

“Como lo que se exige es el otorgamiento de escritura pública para que el contrato se perfeccione, síguele que el otorgamiento de un documento privado es insuficiente para poder tener el contrato por celebrado, y esto, aunque el vendedor haya hecho entrega de la cosa y el comprador pagado el precio. Ese documento privado apenas tendrá la categoría de una promesa de venta, si por lo demás él reúne todos los requisitos indicados por el artículo 89 de la ley 153 de 1887.”¹

5.2. El Contrato de Promesa de Compraventa:

La cuestión planteada se enmarca dentro de la promesa de compraventa civil, y no en el contrato de compraventa de inmuebles, como erróneamente lo ha pretendido el demandante, quien alude a esa modalidad de contrato como atípica, pues como antes ha quedado claro, sin la existencia de la escritura pública de compraventa, tal como ocurre en este evento, en los términos de los artículos 1857 y 1500 del Código Civil, el mismo no se reputa perfecto ante la ley, o en otras palabras, no produce ningún efecto, y es por ello que se torna imperioso hablar del contrato de promesa de compraventa.

El fundamento normativo de esta modalidad contractual está establecido en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, que confiere validez a la promesa cuando cumple los requisitos allí indicados, el 1546 del Código Civil que prevé la resolución o el

¹ GÓMEZ ESTRADA, César. De los principales contratos civiles. 3ª Edición. Temis. Pág. 20.

cumplimiento del contrato por incumplimiento de lo pactado y el 1613 y 1614 *ibídem* sobre indemnización de perjuicios por incumplimiento.

La promesa de compraventa es un contrato formal por el cual las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato de compraventa, con todos los requisitos y formalidades que exige la ley, so pena de que la promesa de contrato carezca de validez. Estos requisitos legales radican en que la promesa conste por escrito (formalidad *ad substantiam actus*), que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos mínimos para su validez (art. 1502 Código Civil), y que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. Para cumplir con este requisito se debe indicar la Notaría, el día y la hora en la cual se suscribirá la escritura con la que se dé cumplimiento a la promesa. Que para perfeccionarlo sólo falte la entrega de la cosa o las formalidades legales.

El contrato de promesa, en cuanto acto de disposición de intereses, está sometido a las exigencias generales propias de su naturaleza contractual, o sea aquellas comunes a todo contrato: en fin de cuentas, capacidad, poder de disposición (legitimidad) e identidad del objeto (art. 1502 Código Civil), además de aquellas que en particular señala la ley, para este tipo de contrato, así, el artículo 89 de la ley 153 de 1887, subrogatorio del art. 1611 del Código Civil, dispone los requisitos de la misma para su existencia.

Obviamente, el contrato de promesa se gobierna adicionalmente y, en lo pertinente, por las reglas propias del contrato prevenido, por lo cual es relevante determinar que en este caso se trata de una compraventa de naturaleza civil.

De la disposición transcrita se sigue que el contrato de promesa es formal; es decir, que se requiere para su nacimiento, que el mismo conste por escrito.

Sobre los requisitos del contrato en cuestión, el Dr. Jaime Alberto Arrubla Paucar ha señalado como tales los siguientes:

a) "Que conste por escrito. Es entonces un contrato solemne y la solemnidad es el escrito. Basta el escrito privado, así el contrato prometido sea de aquellos que deben constar por escritura pública.

b) El contrato prometido debe ser válido. El contrato prometido debe reunir todos los requisitos para la validez del negocio jurídico; que los contratantes sean legalmente capaces, que consientan en el acto y que ese consentimiento esté libre de vicios, que recaiga sobre un objeto lícito y que tenga una causa lícita.

c) Que se convenga un plazo o condición para fijar la época en que el contrato debe celebrarse. Se debe señalar el tiempo en que se celebrará el contrato prometido y hay dos formas de señalarlo: mediante la fijación de un plazo o mediante la estipulación de una condición...

d) La especificación del contrato prometido. Debe especificarse de tal manera el contrato prometido que para su perfeccionamiento no falte sino la tradición de la cosa o el cumplimiento de las formalidades legales.”²

De acuerdo con lo anterior, para determinar la validez del contrato de promesa de compraventa, el demandante debe probar que la promesa consta por escrito, que no existió error de hecho en la determinación del objeto de la misma, que dicha promesa efectivamente contenía un plazo para hacer exigible la obligación de celebrar el contrato y que el contrato prometido se encuentra tan específicamente determinado en la promesa que para perfeccionarlo sólo haría falta la tradición o la formalidad legal que corresponde.

5.4. De las excepciones

Jurídicamente el término “**excepción**” se entiende como la proposición de un medio de defensa dirigido a la enunciación de circunstancias impeditivas de la radicación del derecho discutido en la persona del actor. Como medio de defensa, rige para el excepcionante el deber de asumir la carga de la prueba dirigida a lograr en el fallador la certeza de la existencia de las circunstancias enunciadas como óbice para el surgimiento del derecho afirmado por el pretensor.

6. CONSIDERACIONES PARA EL CASO CONCRETO

² ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. CONTRATOS MERCANTILES TOMO I. Undécima Edición. Biblioteca Jurídica DIKÉ. Bogotá, 2004. 90p.

El acto o negocio jurídico tal como lo define Guillermo Ospina Fernández es “la manifestación de la voluntad directa y reflexivamente encaminada a producir efectos jurídicos”³. Es el instrumento por medio del cual las personas, mediante un acuerdo de voluntades, disponen de sus intereses, buscando producir un efecto jurídico, que bien puede consistir en crear, modificar o extinguir una relación jurídica.

El pilar fundamental de esos actos jurídicos es entonces la autonomía de la voluntad, en virtud de la cual todas las personas son capaces de obligarse, pudiendo pactar en el acto, convención o contrato de que se trate, el acuerdo al cual se comprometen sin ninguna restricción, aparte del orden público, la ley y las buenas costumbres.

En palabras del autor antes citado la autonomía de la voluntad “Consiste en la delegación que el legislador hace en los particulares de las atribución o poder que tiene de regular las relaciones sociales, delegación que estos ejercen mediante el otorgamiento de actos o negocios jurídicos”⁴.

El contrato, por tanto, adquiere su perfección con el cumplimiento de las formalidades legales y está destinado a producir las consecuencias que las partes persiguen con su celebración, siempre que las partes cumplan con lo que se obligaron a celebrar.

El artículo 1602 del Código Civil contempla el principio de autonomía de voluntad en que todo contrato legalmente celebrado por las partes contratantes no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales.

La autonomía de la voluntad es entonces la que determina las obligaciones que atañe a cada contratante, porque es de ahí que se desprende lo que cada uno quiere y puede realizar en un determinado convenio o convención; y en caso de incumplimiento de alguno de ellos en cuanto a las obligaciones que decidió contraer,

³ Ospina Fernández, Guillermo y Ospina Acosta Eduardo. Teoría general del contrato y del negocio jurídico. Editorial Temis. Séptima edición. Pág 17.

⁴ *Ibíd.* P. 6.

faculta al otro para que decida si quiere dar por terminado el contrato u obligar a la parte su cumplimiento con indemnización de perjuicios, en virtud del artículo 1546 del Código Civil.

Del artículo citado se desprende la definición de la acción resolutoria, entendida está como la acción que tienen las partes para pedir el cumplimiento de las obligaciones con indemnización de perjuicios o la terminación del contrato.

Para que la acción referida surta efectos, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, es necesario que quien alega pruebe que se allanó a cumplir o cumplió las obligaciones que tenía a su cargo. El citado artículo consagra que "En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no la cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos" (énfasis del Juez).

Así las cosas, para que prospere la acción se deben reunir los siguientes presupuestos:

- a) La existencia de un contrato bilateral válido, b) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones que éste impone al demandado, porque en tal incumplimiento estriba la condición resolutoria tácita, y c) que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las prestaciones a su cargo en la forma y tiempo debidos.

En ese sentido, por razones metodológicas entrará el Despacho a analizar cada uno de los elementos axiológicos de la pretensión de cumplimiento de contrato a fin de verificar si han sido acreditados por parte de la demandante, cuestión que deberá analizarse en concordancia con la carga de la prueba establecida en el artículo 167 del estatuto procesal vigente.

A) Existencia de un contrato bilateral válido:

En relación con el presupuesto de la existencia de un contrato válidamente celebrado, se tiene en el caso, que el contrato cuya resolución se reclama ostenta la naturaleza de un "contrato de promesa de compraventa". Contrato que es

bilateral, porque supone necesariamente la existencia de obligaciones y derechos recíprocos entre los contratantes.

En tal sentido, debemos evaluar si el contrato celebrado por las partes en el *sub litem* cumple con los requisitos de existencia y validez, consagrados en el artículo 89 de la ley 153 de 1887 –que subrogó el artículo 1611 del Código Civil-, mediante el cual se establecen los requisitos para la existencia del contrato de promesa así:

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 del Código Civil; 3a. Que la promesa contenga un plazo ó condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; 4a. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

Pero, además, por la sola circunstancia de constituir un contrato, la promesa debe cumplir con las exigencias mínimas previstas por el legislador en el artículo 1502 del Código Civil; es decir, que los contratantes sean legalmente capaces, que consientan en dicha declaración y que tal consentimiento esté libre de vicios, que recaiga sobre un objeto lícito y que tenga una causa lícita.

Las exigencias contenidas en la norma constituyen un requisito ad substantiam actus, esto es, necesarias para que la promesa de celebrar un acto futuro sea fuente jurídica de obligaciones; lo que desemboca en que su ausencia sea causal de nulidad. Y ello se justifica porque si la obligación que surge es la de realizar el contrato prometido, es preciso que ésta no quede expuesta a incertidumbres y desvíos. La determinación del contrato conlleva a detallar todos sus elementos estructurales hasta el punto que para celebrarlo posteriormente, mediante el empleo estricto de esos elementos, sólo reste en orden a su perfeccionamiento la tradición de la cosa cuando el contrato sea real.

La exigencia de esa descripción y/o determinación no es asunto discrecional de las partes, sino que resulta imperativo. De manera que, si en un caso dado sólo está pendiente la ejecución de esos requisitos, es porque el contrato prometido se encuentra determinado a cabalidad; pero si fuera de los mismos, todavía se necesita que se dé otro paso cualquiera a intento de concluir el contrato, ya no será viable

afirmar que la determinación se ha cumplido de modo satisfactorio; es decir, según lo contempla la ley.

Si comparamos el negocio cuya resolución se reclama, con las disposiciones normativas antes transcritas, podemos afirmar que del material probatorio que obra en el expediente, se concluye que el contrato de promesa de compraventa celebrado, el 09 de febrero de 2019, entre la señora **Edilma Seneth Arredondo Colorado**, como apoderada especial del señor **Juan Carlos Palacio Rodríguez**, como promitente vendedor y la señora **Diana Marcela Flórez Marín** como promitente compradora se rigió, en esencia, por las siguientes cláusulas:

- i. Objeto: Inmueble ubicado en la Calle 76 CB # 90 D 81 apartamento 201 de Medellín, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-5059348 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín.
- ii. Precio: \$33.000.000
- iii. Forma de pago: \$18.000.000,00, a la firma del contrato de promesa de compraventa, con dos cheques de gerencia del Banco Popular, cada uno por valor de \$9.000.000,00, la suma de \$13.000.000,00, el día que se suscriba la correspondiente escritura pública de compraventa y la suma de \$2.000.000,00, el 09 de agosto de 2010.
- iv. Entrega: El día que se suscriba la correspondiente escritura pública de compraventa. Para el otorgamiento de la escritura pública de venta se pactó el día 09 de marzo de 2010 a las 3:00 p.m. en la Notaría 28 del Círculo de Medellín.

Por lo expuesto, es posible afirmar que, entre las partes del proceso, se generó un verdadero contrato de promesa compraventa regido por los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse.

Así pues, establecida la validez del referido contrato para producir los efectos de las obligaciones nacidas del mismo, cuyo incumplimiento el demandante endilga a la demandada, corresponde continuar con el análisis de los demás presupuestos axiológicos de la pretensión de cumplimiento.

B) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones que éste impone al demandado, porque en tal incumplimiento estriba la condición resolutoria tácita,

Ante este aspecto, es menester señalar que en el expediente no se encuentra ninguna prueba, si quiera sumaria, que permita determinar que la parte demandada incumplió con las obligaciones del contrato de promesa de compraventa.

Es en este punto es necesario recordar que en materia procesal existe un principio denominado de la autorresponsabilidad, que encuentra su sustento jurídico, en el artículo 167 del Código General del Proceso, según el cual “incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que aquellas persiguen”.

Según este principio, es a la parte a quien incumbe aportar al proceso las pruebas de sus alegaciones y de las normas que establecen los efectos perseguidos, y, por lo tanto, es a la parte a quien le corresponde sufrir las consecuencias de su propia inactividad.

El proceso judicial es el resultado de incorporar en un mismo foro a dos extremos de un conflicto: el demandante y el demandado, quienes postulan sus alegaciones frente al juez. Por ello, corresponde a cada una solventar sus hipótesis, asumiendo determinadas conductas que le llevan a soportar cargas más o menos exigentes, de acuerdo con la naturaleza de los hechos alegados, de modo que, en los específicos términos del conflicto, sufran las consecuencias de lo que cada una de ellas afirme o no afirme, de lo que niegue o admita, de lo que pruebe o no pruebe, de lo que diga o calle.

En el caso de estudio no existe ninguna prueba de que la parte demandada no haya concurrido a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término pactado por las partes, pues ni siquiera existe prueba notarial proveniente por el demandante

que indiqué que el día determinado para tal efecto, él si acudió a la notaría, y la demandada no lo hizo.

Además, es importante resaltar, que no es posible acoger el argumento del actor, en el sentido de justificar el incumplimiento de la demandada a su obligación principal de pagar el precio, porque: i) la demandada en el presente proceso es representada por el curador ad litem y por tanto no se tiene la certeza de que lo indicado por el demandante sea en realidad lo incumplido; ii) la obligación del contrato celebrado es de hacer⁵ y no de dar, como bien lo indica en su contestación el curador ad litem, es decir, que la demandada no podía incumplir el contrato celebrado bajo el argumento de que no dio la suma de dinero acordada al momento de la suscripción de la promesa de compraventa y iii) en el contrato de promesa de compraventa las partes, por su autonomía de la voluntad, pactaron expresamente que las sumas dinero para celebrar el contrato de compraventa debía cancelarse el día de la suscripción del acto jurídico esperado.

Por todo lo anterior, para este Juez, es claro que no existen pruebas si quiera sumarias del incumplimiento de la demandada, motivo por el cual no se tiene satisfecho el segundo requisito para que prospere la resolución contractual. No obstante, se entrará a analizar el requisito subsiguiente.

C) Que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las prestaciones a su cargo en la forma y tiempo debidos.

Las obligaciones son para cumplirse, máxime si se trata de obligaciones derivadas de un contrato bilateral el cual genera obligaciones recíprocas, es decir que se contrata, con la intención de cumplir y al mismo tiempo de recibir por parte de su contraparte, igual tratamiento. En este orden de ideas, quien pretenda la resolución

⁵ En este punto es importante señalar que el contrato de promesa de compraventa es un contrato en virtud del cual se promete la celebración de otro acto jurídico denominado compraventa, que queda determinado en el primero, y simplemente sujeto al cumplimiento de una condición o de un plazo, que hace exigibles las obligaciones nacidas del contrato de promesa. La obligación que surge para las partes es el cumplimiento de una prestación de **hacer**, esto es, otorgar la escritura contentiva del contrato de compraventa prometido.

debe demostrar su lealtad, cumplimiento y firmeza en relación con las obligaciones adquiridas.

Se tiene probado dentro del proceso que el demandante **Juan Carlos Palacio Rodríguez** ostenta la calidad de Promitente vendedor del inmueble con matrícula inmobiliaria N°001-5059348 objeto del contrato de promesa compraventa en disputa, por consiguiente, al tenor del artículo 1880 del Código Civil, su obligación consistía en la entrega o tradición de la cosa vendida y el saneamiento de la misma, las cuales según los hechos y pruebas aportadas en la demanda, no se efectuó en las fechas pactadas en el contrato, toda vez que el inmueble fue embargado el 01 de marzo de 2010 y el levantamiento del embargo fue el 06 de marzo de 2017, por lo cual existía un embargo judicial activo al momento de suscribir la escritura pública y proceder con su posterior registro, especialmente no hay constancia expedida por el Notario 28 del Círculo de Medellín, en la cual el demandante se haya presentado para la firma del contrato de compraventa o y que se haya allanado a cumplir tal obligación.

Así las cosas, resulta claro para esta judicatura, que la parte demandante incumplió con las obligaciones principales derivadas del contrato, además de la contenida en el artículo 922 del Código de Comercio que reza: "La tradición del dominio de los bienes raíces requerirá además de la inscripción del título en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, la entrega material de la cosa"

De conformidad con lo expuesto, considera el Despacho satisfecho el presente presupuesto axiológico de la pretensión, toda vez que conforme a las pruebas recaudadas en el plenario, se pudo establecer sin asomo de dudas que efectivamente el señor **Juan Carlos Palacio Rodríguez** tenía la obligación de entregar la cosa, sin embargo, para la fecha de la presente audiencia no se ha dado cumplimiento a dicha obligación pese a haberse comprometido a obrar de conformidad, desde el 09 de febrero de 2010 y de realizar las solemnidades propias de la tradición del bien inmueble el 09 de marzo de 2010 a las 03:00 p.m.

Igualmente, tampoco es de recibo la justificación del actor que, si la demandada hubiera pagado acorde con lo pactado en el contrato de promesa de compraventa, la Contraloría de Antioquia no hubiera materializado el cobro coactivo inscribiendo

el embargo a la propiedad.

Por otro lado, no se aportó al plenario documento que acredite la comparecencia del demandante a la Notaría 28 del Círculo Notarial de Medellín, el día 09 de marzo de 2010 a las 3:00 p.m., según lo acordado en la cláusula séptima del contrato objeto de estudio; por lo que es posible afirmar que no dio cumplimiento a la carga que el contrato y la ley le imponen para demostrar que estuvo dispuesto a cumplir con su obligación en la forma y tiempo debidos.

De conformidad con lo expuesto, resulta claro para este Juzgador que el demandante no podría exigir un cumplimiento de una obligación a su contraparte cuando él no había cumplido o al menos se hubiera allanado a cumplir las propias, de conformidad con lo establecido en el artículo 1609 del Código Civil.

Así las cosas, se observa de manera contundente que el presupuesto axiológico consistente en que el demandante hubiera cumplido el contrato o que al menos se hubiera allanado a cumplir el mismo en la forma y tiempo debidos; se encuentra insatisfecho.

De conformidad con lo anterior, considera esta Judicatura que, en el presente caso, no se reúnen en su totalidad los presupuestos axiológicos de la pretensión y en La Jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, se ha pronunciado sobre el tema en los siguientes términos:

[...] solamente el contratante cumplidor de tales obligaciones a su cargo, nacidas de un acuerdo de voluntades, o por lo menos que se haya allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, puede pedir la resolución del contrato y el retorno de las cosas al estado anterior con indemnización de perjuicios, cuando la otra parte no ha cumplido las suyas.

Lo cual significa –añade la Corporación- que, si el demandante de la resolución de un contrato se halla en mora de cumplir alguno de los compromisos que del pacto surgieron para él, carece de derecho para obtenerla, puesto que precisamente la ley autoriza el ejercicio de esta acción resolutoria a la parte que ha cumplido contra el contratante moroso (Gaceta Judicial, t CXLVIII, 202. agosto 1974).

Por lo expuesto y considerando que no existe dentro del proceso elemento probatorio alguno que acredite lo manifestado en los hechos de la demanda como fundamento a las pretensiones, es que el Despacho concluye que las pretensiones aducidas no pueden ser estimadas de manera favorable por no haberse acreditado todos y cada uno de sus presupuestos axiológicos, y en tal sentido se hace innecesario descender al estudio de la oposición presentada por la parte demandada, en tanto que ella se estudia en evento de favorabilidad de las pretensiones.

De otro lado, teniendo en cuenta que la pretensión principal no fue acogida por las razones expuestas, es de suma importancia entrar a analizar las pretensiones subsidiarias. Frente a estas, encuentra el Juzgado que las mismas parecen ser consecuencias de la resolución del contrato, pero no para solicitar su cumplimiento con la indemnización, sino para que se declare la terminación del contrato y en consecuencia se orden las restituciones mutuas. Sin embargo, se encuentra que esta pretensión no esta llamada a prosperar porque su formulación no es legible y en todo caso por tratarse de una resolución al no evidenciarse los presupuestos básicos de su prosperidad su resultado, sería igual, desfavorable.

Además, la solicitud de restituciones no se trata de pretensiones autónomas sino consecuenciales, pues no existen acciones en el ordenamiento jurídico encaminadas por si solas a lograr dichos efectos, pues como su nombre lo señala son consecuencia de las pretensiones principales la solicitud de restituciones, como podría ser, a modo de ejemplo, la de nulidad o la aludida previamente.

Advertida la negativa de acceder a la prosperidad de la pretensión principal y subsidiaria, no se hará pronunciamiento alguno frente a las pretensiones que el demandante llama como consecuenciales, pues las que conllevan a éstas se encuentran adversas al accionante, es decir declaradas imprósperas las primeras no hay lugar a las segundas.

Finalmente, se condenará al demandante al pago de las costas, las cuales serán liquidadas por la Secretaría en la oportunidad procesal pertinente, de conformidad con lo establecido el artículo 366 del Código General del Proceso. Como agencias en

derecho se fija la suma de un millón seiscientos mil pesos (\$1.600.000) de conformidad con lo estipulado por el Acuerdo PSSA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

6. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DESESTIMAR las pretensiones de la demanda por no estar demostrados los elementos axiológicos de la prosperidad de la pretensión tal como se expuso en la parte motiva, razón por la cual no hay pronunciamiento sobre las excepciones de fondo.

SEGUNDO: CONDENAR al demandante al pago de las costas, las cuales serán liquidadas por la Secretaría en la oportunidad procesal pertinente, de conformidad con lo establecido el artículo 366 del Código General del Proceso. Como agencias en derecho se fija la suma de un millón seiscientos mil pesos (\$1.600.000) de conformidad con lo estipulado por el Acuerdo PSSA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE

JOSÉ MAURICIO ESPINOSA GÓMEZ

JUEZ

Firmado Por:

Jose Mauricio Espinosa Gomez

Juez Municipal

Civil 010

Juzgado Municipal

Antioquia - Medellin

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:

ec959cfb713179c249f5fcc7bca876b62f4035fb0aacda52f5f771b7ffe9a60
a

Documento generado en 11/08/2021 03:50:37 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>