



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA CIVIL – FAMILIA – LABORAL**

REF. *Proceso De Resolución De Contrato De Compraventa*

DEMANDANTE: *Reinel Fajardo Casas*

DEMANDADO: *Mireya Ogando Lesmes.*

RADICACION: *20001-31-03-004-2015-00015-01*

MAGISTRADO PONENTE

ALVARO LOPEZ VALERA

Valledupar, Octubre Siete (07) de Dos Mil Veinte (2020)

APELACIÓN DE SENTENCIA

La Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, dentro del presente proceso declarativo verbal de resolución de contrato de compraventa adelantado por REINEL FAJARDO CASAS contra MIREYA OGANDO LESMES, con fundamento en las medidas legislativas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante Decreto 806 del 4 de junio de 2020 en su artículo 14, procede a resolver de manera escritural el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia proferida dentro de la audiencia llevada a cabo el diecisiete (17) de marzo de dos mil dieciséis (2016) por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar.

ANTECEDENTES

Reinel Fajardo Casas a través de apoderado, presenta demanda Verbal de Resolución de Contrato de Compraventa en contra de Mireya Ogando Lesmes a fin de que esta cumpla a cabalidad con la entrega efectiva de lo a él vendido, esto es, una oficina y su respectivo parqueadero, tal como consta en el contrato de promesa de compraventa suscrito y protocolizado en la notaria primera del circulo de Valledupar, el 10 de febrero de 2014, y la escritura pública de compra venta n° 520 del 12 de febrero de 2014, levantada ante la notaria primera del circulo de Valledupar, respecto al bien inmueble ubicado en la carrera 11ª número 14-39 local 203, edificio Carrillo Molina de la ciudad de Valledupar.

En caso de no ser posible físicamente el cumplimiento de esa obligación, se condene a la demandada a pagar a favor del demandante, lo pagado en exceso por concepto de parqueadero, así como la indemnización por perjuicios causados, incluyéndose en la misma, los daños materiales, morales y la cláusula penal establecida en la cláusula quinta de la promesa de compraventa, que corresponde al 20% del valor del contrato, eso que es igual a \$15.078.000, y por último, las costas y agencias en derecho causadas.

Esas pretensiones están sustentadas en los hechos según los cuales, Reinel Fajardo Casas y Mireya Ogando Lesmes celebraron contrato de compra venta, respecto del inmueble ubicado en la carrera 11ª número 14-39 local 203 edificio Carrillo Molina de la ciudad de Valledupar, el cual cuenta con un área de privada de construcción de 53.85 m², un salón y un baño, alinderado de manera general por el NORTE en 11,05 metros con vacío sobre casa y solar de Faustino rosado; por el SUR en 7.035, 1.55, 1.90, 1.275 y 1.375 metros con línea quebrada con local 202 y áreas comunes

respectivamente del mismo edificio; ESTE: en 7,25 metros con área de escaleras y patio interno del mismo edificio y OESTE: 1.80, 0.70 y 2.625 en la línea quebrada con vacío sobre la carrera 11ª; NADIR: en 53.85 metros cuadrados con cubierta del local 101; CENIT: en 53.85 metros cuadrados con piso del local 303; y registrado en la oficina de registro e instrumentos públicos de esta ciudad con la matrícula inmobiliaria N° 190-46749, y le corresponde la cedula catastral N° 01-01-0141-0020-901.

Que en el párrafo de la cláusula primera de la promesa de compraventa, el vendedor manifestó al comprador que dentro del coeficiente de propiedad horizontal de 6.138 %, se encuentra incluido un garaje, esto es, un espacio para el parqueo de vehículos, dentro del espacio común a todos los garajes de los copropietarios del edificio ubicado en el primer piso del mismo, en todo el frente de la entrada principal al parqueadero, y se hayan divididos con líneas amarillas; dicha anotación se encuentra plasmada en la escritura pública de reglamento de la propiedad horizontal, y en la cláusula octava se estableció que el vendedor en la fecha del otorgamiento de la escritura de la escritura, haría la entrega material del inmueble al comprador (con sus respectivas mejoras, anexidades, usos y servidumbres) y se elaboraría un acta en la que constaría dicha diligencia, sin embargo no se suscribió nada al respecto.

El 21 de febrero de 2014, David Sierra Daza hizo entrega informal de las llaves del local, y el demandante procedió a realizar algunas adecuaciones al inmueble y al parqueadero correspondiente; sin embargo de manera incomprensible no se le ha permitido el parqueo del vehículo de su propiedad en el garaje del edificio, por cuanto el administrador del mismo argumenta que no tiene derecho a usarlo.

Esa situación obligó a Reinel Fajardo Casas, a requerir de manera verbal y luego por escrito a Mireya Ogando Lesmes para que resolviera dicho inconveniente, sin que a la fecha se haya tenido solución alguna, y si bien la demandada ha adelantado algunas gestiones con la administración del edificio las mismas resultaron infructuosas.

Finalmente manifiesta que en la cláusula quinta de la promesa de compraventa de bien inmueble se estableció para el caso de incumplimiento por parte del prominente vendedor, que este entregara al prominente comprador el 20% del valor del contrato equivalente a \$ 15.078.000 de pesos, y que el hecho de no poder disfrutar el parqueadero ha traído consigo inconvenientes y gastos adicionales al demandante, puesto que debe exponer el vehículo al tránsito de personas y otros automotores y asumir el costo de garaje en parqueaderos vecinos.

ACTUACIONES PROCESALES

La demanda ordinaria de resolución de contrato de compra venta fue admitida, disponiendo a la vez el juez de conocimiento, su notificación y traslado a la demandada, quien la contestó oponiéndose a la prosperidad de la misma, y formulando, las excepciones de mérito que denominó: 1- improcedencia de la resolución del contrato de compraventa, y, 2- culpa exclusiva del demandante en la pérdida de posesión del demandante.

En la audiencia prevista en los artículos 372 y 373 del C.G.P, llevada a cabo el 25 de febrero de 2016, se surtieron las etapas de conciliación, la que se declaró fallida, ante la inasistencia de la parte demandada, y seguidamente fue practicado el interrogatorio de

parte a Reinel Fajardo Casas, se fijó el litigio, el proceso fue saneado, para luego suspender la dirigencia y fijar fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento.

El 17 de marzo de 2016 se celebró dicha audiencia, en la cual se decretaron las pruebas pedidas por las partes. Evacuadas las pruebas, constituidas por interrogatorios y testimonios, se escucharon los alegatos de conclusión que a bien tuvieron presentar las partes.

LA SENTENCIA

En la sentencia se declaró el incumplimiento parcial del contrato de compra venta por parte de la ahora demandada Mireya Ogando Lesmes, que celebró con Reinel Eduardo Fajardo, mediante escritura de compraventa N° 520 del 12 de febrero de 2014 de la Notaria Primera del Circulo de Valledupar, en consecuencia la condenó a pagar al demandante la suma de \$ 7.539.000, correspondiente al 10 % de la cláusula penal, y además las costas y agencias en derecho.

Para resolver el asunto indicó el aquo que el artículo 1546 del Código Civil prevé la resolución judicial por incumplimiento y establece que 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.

En base a ello manifestó que en este caso no existe discusión entre las partes, referente al primer elemento que tiene que ver con la existencia del contrato valido, puesto que la materialización de la compraventa se realizó, teniendo en cuenta que el demandante

disfruta del bien objeto de compraventa claramente identificado, esto es la oficina 203 del edificio Carillo Molina; sin embargo, la controversia surge en el hecho del parqueadero.

Refiere que se encuentra debidamente acreditado con la promesa de compraventa y la escritura pública que la materializo, que se vendió la oficina 203 con un área determinada del parqueadero, puesto a pesar de que esa área no está delimitada, sí está incorporada y establecida en el coeficiente de propiedad horizontal; en consecuencia, al no cumplirse con la entrega de la posesión del garaje, se origina incumplimiento del contrato, ya que tratándose de contratos bilaterales, se sabe que el artículo 1546 del Código Civil le concede a los contratantes la facultad para solicitar la resolución derivada del incumplimiento a favor de aquella parte que ha observado con fidelidad los compromisos que surgen del pacto.

Entonces como no hay duda respecto al pago, sino solo respecto a la entrega del parqueadero, y siendo que esta obligación le corresponde al vendedor puede válidamente el comprador ejercer la acción, puesto que está legitimado para ello.

Al adentrarse al incumplimiento, tuvo que conforme a lo pactado en el contrato de compraventa que nos ocupa, se determina en la primera cláusula que se da en venta real y efectiva a favor del señor “Reinel Fajardo el local 203 ubicado en el edificio carillo molina con una área de 53.95 metros cuadrados y un coeficiente de 6.138 % según el reglamento de propiedad horizontal, dentro del cual el vendedor garantiza que se encuentra incluido un garaje, esto es, un espacio para vehiculó dentro del espacio común a todos los garajes de copropietarios del edificio ubicado en el primer piso del mismo en todo el frente del entrada principal al parqueadero y que se

encuentra dividido con líneas amarillas” continua la cláusula delimitando el local como tal, mas no el parqueadero, pero si el área correspondiente dentro de la zona del parqueadero.

Así las cosas, considera el juez de instancia que la compraventa incluye el garaje de conformidad con el coeficiente de propiedad horizontal el cual junto a los documentos allegados por la parte demandante, las declaraciones de los testigos Elizabeth Pérez, David Sierra y el dictamen presentado por el perito Adrián Rivera denotan que la voluntad del negocio jurídico era la oficina ya mencionada y una zona de parqueo determinada, haciendo referencia de su ubicación incluso frente de la entrada.

De otro lado, si bien el declarante David Sierra Daza asevera que había realizado una negociación de la oficina 203 con la demandada Mireya Ogando Lesme lo cierto es que quien aparece como propietario inscrito es ella y fue la que se comprometió con un contrato por la venta, por tanto, solo a ella le es exigible que cumpla, puesto que no hay documento que diga lo contrario; de igual forma debe precisarse que este es un incumplimiento parcial puesto que se entregó la oficina 203, pero no ocurrió lo mismo con el parqueadero, por tanto, esto tiene consecuencias jurídicas, sin embargo, no se puede pedir el pago de los perjuicios y la pena salvo que se hubiera estipulado expresamente, y esta hipótesis no se ha dado, por lo que no opera la indemnización por perjuicios morales o materiales, pero si la cláusula penal.

Precisa que en fin de cuentas la cláusula penal es una tasación anticipada de los perjuicios causados por los incumplimientos de una obligación, por ello teniendo en cuenta que el incumplimiento ha sido parcial solo en lo que respecta al garaje y que dicha cláusula es el

castigo que la misma ley impone a la parte que incumple el contrato, se ejecutara parcialmente la misma teniendo como sanción solo el 10 % del negocio jurídico celebrado, puesto es esto lo que consulta a la equidad en la medida que el incumplimiento no fue total.

Determinado el incumplimiento parcial no halló lugar a declarar probada las excepciones propuestas por la parte demandada, sobre todo cuando ha resultado probado que procede la declaratoria y que no ha sido por culpa del comprador que se ha perdido la posesión de la zona de parqueadero. Como consecuencia, de lo anterior accedió a las pretensiones de la parte demandante y como corolario condenó en costas a la parte demandada.

RECURSO DE APELACION

Contra esa decisión, la demandada por medio de su apoderado, presentó recurso de apelación, exponiendo como fundamento que la sentencia emitida va en contra de la literalidad de las clausulas establecidas en el contrato de compraventa, toda vez que el demandante expresamente había renunciado a la acción resolutoria derivada de la entrega de la cosa y el juez no lo tuvo en cuenta, situación que está probada con la escritura pública que obra dentro del proceso.

Como segundo reparo enrostró la recurrente, el no haber el juez valorado rectamente a las pruebas que están sustentando los hechos, y en las cuales se fundamentan las excepciones, puesto se probó suficientemente que el demandante había recibido con el local, el parqueadero. Es más el testigo Sierra Daza expreso que el demandante Reinel fajardo perdió la posesión luego de que él disfrutara del parqueadero por más de 5 días, y eso no se confronto

con ninguna prueba, por tanto el juez desconoció totalmente el dicho de este testigo sin argumentación alguna, es decir, el juez desconoce este testimonio, el que es un testimonio veraz.

CONSIDERACIONES DE LA SALA

Esta Sala del Tribunal Superior de Valledupar, tiene facultad legal para resolver la controversia sometida a su consideración en razón al factor funcional, al ser superior jerárquico del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar - Cesar, donde cursa el proceso y fue emitida la decisión que la demandada en este proceso, controvierte a través de su recurso de apelación propuesto en tiempo y legalmente sustentado.

Los consabidos presupuestos procesales, demanda en forma, capacidad de parte, capacidad procesal y competencia se hallan cumplidos en el presente caso, motivo por el cual el proceso se ha desarrollado normalmente, y por ende, se impone una decisión de fondo. Desde el punto de vista de la actuación tampoco observa la Sala causal de nulidad que pueda invalidar el proceso, de modo que ello aunado a lo anterior, obliga a adoptar una decisión de esa naturaleza.

1.- PROBLEMA JURÍDICO:

Siguiendo el derrotero trazado por el recurso propuesto, corresponde a la Sala, resolver como problema jurídico si en efecto el juez de primera instancia acertó al declarar el incumplimiento parcial del contrato de compraventa por parte de la demandada, al haber

omitido con su obligación de entrega a cabalidad de lo vendido al demandante, que lo fue una oficina y su respectivo parqueadero, por haberlo dejado de hacer respecto de este último, con la consecuente condena que a la misma impuso, por tanto, esa decisión debe ser confirmada, o si contrariamente a ello, incurrió en los desatinos de valoración probatoria que le atribuye el recurrente, los cuales considera lo llevaron a declarar no probadas las excepciones propuestas e imponer la condena pecuniaria por incumplimiento del contrato de compraventa, caso en el cual la decisión será revocada.

2- TESIS EN TORNO A LA RESOLUCION DEL PROBLEMA JURIDICO PRESENTADO CON RESPECTO A LA SENTENCIA.

Se sustentará como tesis que erró el juez de primer grado al emitir su fallo, y no declarar probados los medios exceptivos propuestos, por cuanto al valorar las pruebas allegadas y decretadas en el sumario, y confrontar el resultado obtenido con la normatividad aplicable al caso concreto, se comprueba que en efecto resultó demostrado que Mireya Ogando Lesmes vendedora del bien inmueble, y quien ahora funge como demandada cumplió con su obligación de entregar la cosa vendida al demandante y comprador Reinel Fajardo Casas en los términos pactados, esto es, oficina y parqueadero, y que fue este quien después de haberlo recibido, perdió la posesión del mentado parqueadero, por causas no atribuibles a la vendedora, en consecuencia no hay lugar a hacerle efectiva la cláusula penal por incumplimiento, eso por lo cual el proveído impugnado será revocado, para decidir en ese sentido.

PREMISAS NORMATIVAS

Para resolver, debe anotarse que en todo contrato va inmersa no sólo las expresas estipulaciones que las partes, en desarrollo de la autonomía de la voluntad, determinen como marco directo de su relación negocial, a las cuales se deberán sujetar, sino también aquellas que por su alcance resulten de su naturaleza, de manera particular los principios de lealtad y buena fe contractual, que se exige desde la misma etapa de los acercamientos preliminares hasta el periodo de ejecución e incluso de liquidación o culminación del negocio.

Estas directrices han sido recogidas expresamente en el ordenamiento jurídico, al imponer el legislador el imperativo de cumplimiento; es así como el artículo 1602 del Código Civil, dispone que «todo contrato válidamente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento o causas legales».

Ello quiere decir entonces, que el contrato celebrado en esas condiciones está llamado a ser cumplido y, como consecuencia de su fuerza obligatoria, las partes están compelidas a atender a cabalidad todas y cada una de las obligaciones que de él emanan, so pena que su incumplimiento, falta de ejecución o ejecución tardía o defectuosa, sea sancionada a título de responsabilidad subjetiva y por culpa, siendo posible exonerarse, en principio, únicamente por causas que justifiquen la conducta, no imputables al contratante fallido.

Tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios, frente al extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones que adquirió.

Igualmente, si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del pacto, quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos o haberse allanado a hacerlo, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.

Para tales incumplimientos la dogmática civil, ha denominado a la «cláusula penal» como el acuerdo de las partes sobre la estimación de los perjuicios compensatorios o moratorios, para el evento del incumplimiento del convenio o la mora en la satisfacción de las obligaciones derivadas del mismo, recibiendo en el primer caso el nombre de «cláusula penal compensatoria» y en el segundo, «cláusula penal moratoria»; y así mismo se reconoce, que cumple la función complementaria de apremiar al deudor para el adecuado cumplimiento de la prestación.

En virtud de lo anterior, cabe señalar, que dicho pacto tiene el carácter de una «obligación accesoria», en cuanto su objeto es asegurar el cumplimiento de otra obligación; igualmente, constituye una «obligación condicional», porque la pena solo se debe ante el incumplimiento o retardo de la «obligación principal»; y también puede representar una liquidación convencional y anticipada de los perjuicios en caso de configurarse alguno de tales supuestos.

3. LO PROBADO

Descendiendo al caso en concreto se comprueba que no existe discusión en que la demandada Mireya Ogando Lesmes realizó venta real y efectiva a favor del demandante Reinel Eduardo Fajardo Casas del inmueble ubicado en la carrera 11ª número 14-39 local 203, edificio Carrillo Molina de la ciudad de Valledupar, y que dentro del coeficiente de propiedad horizontal de 6.138 %, se encuentra incluido

un garaje; puesto que así quedó establecido en el contrato de promesa de compraventa suscrito y protocolizado en la notaria primera del circulo de Valledupar, el 10 de febrero de 2014, y la escritura pública de compra venta n° 520 del 12 de febrero de 2014 de la notaria primera del circulo de Valledupar, visibles a folios 8 a 19.

De acuerdo con ello, es inocultable que la voluntad de las partes lo fue realizar la compra y venta de una oficina la cual incluía su respectivo parqueadero, por lo que será deber de esta sala establecer si cada una de ellas atendió a cabalidad todas y cada una de las obligaciones que emanan de la relación contractual, so pena que su incumplimiento los conlleven a ser sancionados, o exonerados, en caso de existir causas que justifiquen la conducta.

El artículo 1928 del Código Civil, establece que la principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido, y sobre eso no existe ningún tipo de controversia en el plenario, por lo que se infiere que el comprador y hoy demandante Reinel Eduardo Fajardo Casas cumplió con la obligación de pagar el precio pactado, en el tiempo y lugar estipulado, a Mireya Ogando Lesmes, vendedora del bien, ahora aquí demandada, quedando con ello facultado, para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto a la contratante que a su parecer ha incumplido.

De otro lado, el artículo 1880 ibídem, dispone que las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida. Y en el asunto solamente se ha suscitado controversia en lo que tiene que ver con la entrega del parqueadero, al ser esa la pretensión del demandante o la subsidiaria de pago de la indemnización correspondiente,

fundamentada en el supuesto de hecho, que la demandada no ha procedido a entregárselo.

De manera que habrá de establecerse si en ese punto particular la vendedora y hoy demandada ha incumplido y consecuentemente si debe ser castigada pecuniariamente producto de tal incumplimiento.

Para ello nos remitiremos primeramente al dictamen pericial respecto al inmueble objeto de Litis, del que se puede extraer que el área total de la zona común de parqueaderos del edificio Carrillo Molina es de 205.62 m² y que al local u oficina 203 le corresponde un área de 12.63 m² de esa área total de parqueo.

No se puede desconocer que también obran con el carácter de prueba los testimonios de Elizabeth Pérez de Gómez, David Sierra Daza y Miriam Martelo Herrera, quienes coincidieron en declarar que el parqueadero hoy en disputa “siempre perteneció a la oficina 203 y que Mireya Ogando Lesmes siempre utilizó y fungió como propietaria de el mismo”; es decir, con ello queda acreditado que la demandada dio en venta real y efectiva una oficina con parqueadero de su propiedad y de la cual siempre desplegó su posesión.

Tanto así que el testigo David Sierra Daza, al cual se le otorga valor probatorio por haber conocido por percepción directa los hechos de los cuales declara, toda vez que fungió como intermediario de la relación contractual entre las partes, al ser preguntado sobre si sabía si el demandante ha disfrutado del parqueadero fue enfático al indicar que:

“Como fui yo el que le entregue, ese día no levantamos acta ni nada, pero yo llegue parqueé en el sitio que se estima como uso de esa oficina, le dije este es el parqueadero, esta es la oficina. Y él se presentó inicialmente frente a mi porque como le dije ya habíamos tenido diálogos sobre la negociación, como a los días no recuerdo a los cuatros días 5 días tal vez o 10 días después de entregado me dijo que le ayudara a reclamar o hacerle entender al portero o al administrador que le estaban impidiendo el parqueo en el área que se supone le corresponde...()” (tomado textualmente)

Y al ser interrogado acerca de la entrega del apartamento y el correspondiente parqueadero al sr Reinel Fajardo respondió

“La entrega al sr Reinel Fajardo fue como dije, llegamos, él en su carro y yo en el mío, él parqueó en el frente del edificio, y yo si parqueé adentro, en el sitio supuestamente asignado o en el sitio que yo siempre estaba parqueando mientras poseía, subimos a la oficina la vio, la recibió, y le entregue las llaves, porque esa oficina no tenía muchas cosas que mostrar y entregar porque él dijo que la iba a reformar en sus calidad de ingeniero e iba adecuarla a sus necesidades, entonces fue una entrega muy sencilla, digamos que muy formal y le entregue las llaves y listo simplemente eso fue lo que se hizo ese día.” (Tomado textualmente.)

Una inferencia obvia de lo anterior lo es entonces, que contrario a lo que expone el demandante, en realidad recibió la oficina con su respectivo parqueadero por parte el intermediario David Sierra Daza, y entonces probado ese supuesto de hecho, queda desvanecido así el incumplimiento del contrato por parte de la vendedora Mireya Ogando Lesmes, quien hoy funge en este proceso como demandada; y como pasados varios días fue que el hoy demandante informó que se le impedía la entrada al parqueadero, se infiere que la posesión la perdió cuando ya la había sido trasladada y la venía detentando como propietario del bien inmueble.

Ahora, si bien la parte demandante trajo al proceso los testimonios de Elver Arce Bolaño y Jorge Robles, sus dichos no resultan suficientes para acreditar el incumplimiento en la entrega de la oficina y el parqueadero por parte de la demandada, por haberse limitado a hacer énfasis en que al demandante Reinel Fajardo Casas no se le estaba permitiendo la entrada al parqueadero y los perjuicios que eso le había causado al no poderlo utilizar.

Entonces se observa evidente que la demandada cumplió con su obligación de entregar en los términos pactados la cosa que vendió al comprador Reinel Fajardo Casas, esto es, la oficina y parqueadero, y que cuando ya había recibido este último, fue que este perdió la posesión del bien inmueble, por causas no atribuibles a la vendedora Mireya Ogando Lesmes, sino por decisión de la Administración del Edificio.

En este punto debe aclararse que la demandada en ningún momento le ha negado, impedido o ha perturbado el uso del parqueadero al demandante, por el contrario no puede desconocerse que ha requerido en varias oportunidades al administrador del Edificio Carrillo Molina para que se le permita la utilización de la zona de parqueo al demandante, tal como se demuestran las peticiones visibles a folios 20 y 29; sin embargo y pese a ello por causas no imputables a ella, como lo es la negativa del administrador del edificio y sus vigilantes, ha sido imposible su disfrute.

En consecuencia, como no existe duda que el parqueadero pertenece a la oficina 203, puesto que así lo establece la escritura pública, y está demostrado que la anterior propietaria siempre tuvo la posesión de dicho garaje e hizo entrega del mismo, el demandante tendrá que hacer valer su derecho y adelantar las gestiones ante el

administrador del edificio, quien ha sido el que ha impedido su ingreso y ha perturbado la posesión de su parqueadero, máxime si dicho administrador al responder la peticiones impetradas por Mireya Ogando Lesmes en uno de sus apartes manifestó “b) contrario semsum el local 203, no tiene parqueadero registrado con la prueba documental idónea (escritura publica) de compra venta y de propiedad horizontal. Y consecuentemente se requiere para argumentar lo contrario aportar las correspondientes escrituras donde se especifique lo atinente al parqueadero adscrito al susodicho inmueble (203); máxime cuando no se ha aportado a la administración que represento las pruebas documentales que den la tradición para tal anexidad inmobiliaria. Es más hasta la fecha se habla de un nuevo copropietario sin que este haya esgrimido o aportado prueba documental de su presunta compra venta con el parágrafo que hable del cacareado parqueadero como parte integrante del susodicho inmueble...()” (tomado textualmente)

Por todo lo anterior es claro que si bien el demandante no ha podido disfrutar de la zona de parqueo, ello no implica una falta en los deberes contractuales por parte de la demandada, ya que quedó demostrado: i) que esta realizó la tradición del local 203, tal como consta en el contrato de promesa de compraventa suscrito y protocolizado en la notaria primera del circulo de Valledupar el 10 de febrero de 2014 y la escritura pública de compra venta n° 520 del 12 de febrero de 2014 de la notaria primera del circulo de Valledupar, ii) que siempre tuvo la posesión de dicho garaje, y, iii) que hizo entrega del mismo al demandante a través del intermediario David Sierra Daza, razones por la que no le asiste derecho al comprador para exigir el cumplimiento del contrato con su consecencial condena pecuniaria, máxime cuando de la cláusula primera de la escritura pública de febrero 12 de 2014, y del certificado de

tradición, incorporados entre folios 10 y 19 del expediente, no se deduce claramente que la vendedora Mireya Ogando Lesmes le hubiere trasladado la propiedad de ese apartamento a Reinaldo Fajardo Casas, sino de un coeficiente de 6.138%, según el reglamento de propiedad horizontal, dentro del cual se encuentra incluido un garaje, esto es un espacio para parqueo de vehículos dentro del espacio común a todos los garajes de los copropietarios del edificio ubicado en el primer piso del mismo, que entonces al ser propiedad horizontal es un bien común y en esa condición no puede ser sujeto de enajenación.

Colofón a lo expuesto, procederá la Sala a revocar en su totalidad la sentencia del 17 de marzo de 2016, lo que en efecto se hace.

Por lo anterior, el Tribunal Superior de Valledupar Sala Civil – Familia – Laboral, administrando Justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la Ley;

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR *la sentencia del 17 de marzo de 2016, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar en el proceso verbal de resolución de contrato de compraventa que Reinel Fajardo Casas sigue a Mireya Ogando Lesmes y en su lugar desestima las pretensiones de la demanda.*

SEGUNDO. *Sin costas en esta instancia*

Esta decisión se adoptó en sala virtual de la fecha, en atención a la medida que el Consejo Superior de la Judicatura dispuso en Acuerdo

PCSJA20-11521 del 19 de marzo de 2020, relativa al trabajo en casa, por motivos de salubridad pública y fuerza mayor, ante la presencia de la pandemia provocada por la enfermedad conocida como COVID-19.

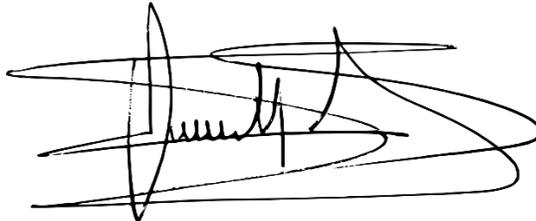
NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



ÁLVARO LÓPEZ VALERA
MAGISTRADO.



JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ
MAGISTRADO



ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ
MAGISTRADO