

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, dieciséis de septiembre de dos mil veintiuno

Proceso	Verbal (Resolución de contrato)
Demandante	DIEGO DE JESUS PULGARIN ARREDONDO
Demandado	JAIME DE JESUS BLANDON OSPINA
Instancia	Segunda
Sentencia No	005
Radicado	05001-40-03-011-2017-01218-01
Temas	Requisitos resolución de contrato. Consecuencias jurídicas derivadas de la conducta procesal de las partes. Interpretación Artículo 1934 del Código Civil Carga de la prueba

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia proferida por el JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN el 3 de mayo de 2019, dentro del proceso verbal con demanda de resolución de contrato instaurado por DIEGO DE JESUS PULGARIN ARREDONDO en contra del señor JAIME DE JESUS BLANDON OSPINA.

I. ANTECEDENTES

1.1. Lo pedido. Con la demanda solicita la parte demandante que se declare resuelto el contrato de compraventa contenido en Escritura Pública 1598 realizada el 9 de julio de 2014 en la Notaría 2 de Rionegro, Antioquia, y como consecuencia de ello, se ordene al demandado la restitución del inmueble identificado con folio de matrícula 020-81067 objeto de venta, la cancelación de dicha escritura y de su anotación en el certificado de tradición y libertad.

Subsidiariamente, pide que se declare la nulidad del contrato de compraventa referido y se ordene al demandado la restitución del inmueble.

O en caso de no prosperar ninguna de estas pretensiones, se declare un enriquecimiento sin causa y se ordene al demandado el pago al demandante de la suma de \$35.000.000 indexados a la fecha de la sentencia.

1.2. Hechos. Como sustento de sus pretensiones señaló que entre las partes se celebró contrato de venta sobre inmueble distinguido con folio de matrícula 020-81067, mediante escritura pública 1598 del 9 de julio de 2014 de la Notaría 2 de Rionegro.

Las partes acordaron que el señor JAIME DE JESUS BLANDON OSPINA pagaría la suma de \$45.000.000 al señor DIEGO DE JESUS PULGARIN ARREDONDO así: \$20.000.000 el día de la firma de la escritura pública y el monto restante en cuotas mensuales de \$1.000.000 hasta completar el valor total.

Llegada la fecha para suscribir la escritura pública de venta, el comprador no tenía el dinero, no obstante la misma se realizó, y este cambió las condiciones de pago, indicando que pagaría el precio acordado, con los dineros que recibiría luego de culminar su trabajo dentro de proceso radicado 05001310301020120002300.

Entonces el comprador, adquirió el compromiso con el vendedor, que una vez cumpliera con el objeto del contrato de prestación de servicios celebrado entre Francisco Pardo y Jaime Blandón, y una vez culminara el proceso ordinario de rescisión por lesión enorme que se tramitaba en el Juzgado 2 Civil Municipal de Rionegro radicado 0565400300220130032200 y el mismo arrojara un resultado favorable para el señor Pulgarín, el señor Pardo le pagaría al señor Pulgarín el precio del inmueble, esto es, \$45.000.000.

Pese a ello, el señor Blandón incumplió con el pago del precio.

1.3. Trámite, contestación de la demanda y excepciones. La demanda fue admitida el 24 de enero de 2018. Notificado en debida forma el demandado, este interpuso recurso de reposición en contra del auto que admitió la demanda, sin allegar excepciones de mérito.

Perfeccionada la relación jurídico procesal entre las partes, se decretaron las pruebas y realizaron audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, corriendo traslado para alegar y dictando sentencia.

II. LA SENTENCIA APELADA

En audiencia del 3 de mayo de 2019 el Juzgado Once Civil Municipal de Oralidad de Medellín dictó sentencia accediendo a las pretensiones.

En esencia, declaró la resolución del contrato de compraventa suscrito entre las partes a través de escritura pública N° 1598 del 9 de julio de 2014 de la Notaría 2 de Rionegro, respecto de lote identificado con matrícula 020-81067, en razón al incumplimiento del demandado.

Como consecuencia de ello, dispuso que las cosas volvieran a su estado anterior, esto es, ordenó al demandado restituir al demandante el inmueble identificado con matrícula 020-81067, y oficiar a la Notaría a fin de que proceda a la cancelación de la Escritura Pública referida.

III. EL RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la decisión de primer grado, el demandado interpuso recurso de apelación.

Expuso como reparos o motivos de inconformidad debidamente sustentados en el término concedido para ello, los siguientes: Insiste en la nulidad constitucional por vulneración del derecho de defensa. Asegura que ha sido asaltado en su buen nombre por el señor Francisco Pardo. Manifiesta que en la escritura pública de venta se dijo que el vendedor efectivamente recibió el dinero por parte del comprador, contrario a lo concluido por el *A quo*, y finalmente, que el Juzgado de primera instancia no tiene competencia ni jurisdicción.

Luego de declarar una nulidad solicitada por la parte demandada en segunda instancia y rehecha toda la actuación correspondiente, se dio traslado al no recurrente de la sustentación del recurso formulado por la parte demandada. Oportunamente el apoderado de la parte demandante allegó pronunciamiento.

Siendo entonces el momento para decidir, a ello se procede previas las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES

4.1. De los presupuestos procesales y configuración de nulidades.

No se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y se encuentran satisfechos los presupuestos procesales. En consecuencia, se procede a resolver sobre el mérito del asunto.

4.2. Problema jurídico.

Conforme a la competencia restringida del superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 del Estatuto General del Proceso, habida cuenta del carácter rogado del recurso de que se trata formulado por la parte demandada, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos por la parte recurrente.

Se emitirá pronunciamiento en primer lugar sobre los aspectos procesales alegados: la nulidad constitucional por vulneración del derecho de defensa y la falta de competencia y jurisdicción del juzgado de primera instancia.

Superado este análisis, se procederá a analizar los otros reparos, que no son otra cosa que un reproche a la valoración probatoria del juez de primera instancia de la prueba recaudada en el proceso.

Todos estos problemas jurídicos serán analizados de cara a la congruencia que debe tener la sentencia y la adecuada valoración probatoria que se hizo en la misma de las pruebas legalmente aportadas al proceso, laborío que debe hacerse siempre por parte del juez de segunda instancia y que particularmente, en el caso concreto, el último, configuró por demás, motivo de inconformidad por parte del recurrente.

4.3. De la nulidad y falta de jurisdicción y competencia.

Al respecto se dirá desde ya que en lo concerniente a la nulidad constitucional por vulneración del derecho de defensa y al hecho de que el juzgado de primera instancia no tenía competencia ni jurisdicción para asumir el conocimiento del presente asunto, no constituyen verdaderos reparos frente al contenido de la sentencia.

Lo anterior, toda vez que se refieren a aspectos de carácter procesal, que ya fueron ampliamente superados, y no a verdaderas inconformidades o discrepancias con la sentencia proferida, tal como se han entendido los reparos concretos.

Si aun en gracia de discusión se admitiera que se trata de reparos concretos, habrá de decirse, respecto de la nulidad, tal como lo reiteró la juez de primera instancia en audiencia de fallo, que ya se emitió pronunciamiento en auto del 22 de abril de 2019, auto que por demás no fue atacado y se encuentra en firme. De esta manera, no es dable emitir un segundo pronunciamiento al respecto, y mucho más cuando no se encuentra probada la iterada nulidad.

Sobre la falta de jurisdicción y competencia, es claro que si la misma no fue alegada en debida forma en el momento procesal oportuno, luego de haber sido notificado el demandado en forma personal, como se advierte a folios 69, la misma se prorroga en los términos del artículo 16 del CGP que dispone: "*La jurisdicción y la competencia por los factores subjetivo y funcional son improrrogables. Cuando se declare, de oficio o a petición de parte, la falta de jurisdicción o la falta de competencia por los factores subjetivo o funcional, lo actuado conservará validez, salvo la sentencia que se*

hubiere proferido que será nula, y el proceso se enviará de inmediato al juez competente. Lo actuado con posterioridad a la declaratoria de falta de jurisdicción o de competencia será nulo.

La falta de competencia por factores distintos del subjetivo o funcional es prorrogable cuando no se reclame en tiempo, y el juez seguirá conociendo del proceso. Cuando se alegue oportunamente lo actuado conservará validez y el proceso se remitirá al juez competente”.

Así las cosas, ninguno de estos dos reproches, logra dar al traste con la sentencia de primera instancia.

4.4. De la valoración probatoria

Reprocha el inconforme una indebida valoración probatoria del *A quo*, pues asegura que fue asaltado en su buen nombre por el señor Francisco Pardo, y además, que en la escritura pública, se dijo que el vendedor recibió el dinero correspondiente al precio de venta, por lo que no se podía concluir lo contrario.

En reciente sentencia SC4801-2020 del siete (7) de diciembre de dos mil veinte (2020) con ponencia del magistrado AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO se señaló: *"Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la resolución de un contrato, así como la que se entabla para que se ordene su ejecución, exigen que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo.*

Por consiguiente, son tres los presupuestos de la acción resolutoria: a) que el contrato sea válido, b) que el contratante que proponga la acción haya cumplido o allanado a cumplir las obligaciones que asumió, y c) que el contratante demandado haya incumplido lo pactado”.

Sabido es que la competencia del superior se encuentra restringida a los reparos concretos, y toda vez que estos no atacaron la validez del contrato, ni el cumplimiento de obligaciones en cabeza del demandante, ningún análisis de fondo se hará al respecto.

No obstante, como es deber del juez siempre que se promuevan pretensiones derivadas de la existencia de un contrato, verificar la validez del mismo, se procederá a ello.

Lo primero que se dirá es que quedó acreditada la existencia de contrato de compraventa contenido en escritura pública 1598 del 9 de julio de 2014 de la

Notaría 2 de Rionegro, Antioquia sobre el inmueble identificado con folio de matrícula 020-81067.

Dispone el Artículo 1502 del Código Civil que: *"Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:*

1o.) que sea legalmente capaz.

2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.

4o.) que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra".

El negocio jurídico que nos convoca es la compraventa y esta se encuentra definida en el Artículo 1849 ibidem como *"un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio".*

En el presente caso, se trata entonces de un contrato debidamente perfeccionado y válido, del cual se derivan las obligaciones que en esencia se encuentran contenidas en los artículos 1880 y 1928 del Código Civil así:

"Artículo 1880. Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.

La tradición se sujetará a las reglas dadas en el título VI del libro II.

Artículo 1928. La principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido.

De esta manera, no se encuentra dificultad alguna para dar por superado este requisito de la acción resolutoria.

Igualmente, como acertadamente lo concluyó el A Quo, quedó acreditado que tal como se dijo en el contrato de compraventa, el vendedor hizo entrega material del inmueble al momento de firmar y suscribir la correspondiente escritura pública.

Entonces, no obstante no ser objeto de reparo estos dos aspectos, quedó acreditado tanto la existencia y validez del negocio jurídico respecto del cual se

pretende la resolución, como, el cumplimiento de las obligaciones a cargo del demandante.

Superado entonces este análisis, se examinará nuevamente la prueba obrante en el plenario, para verificar, si es posible concluir como lo hizo el Juez de Primera Instancia, que se logró acreditar el incumplimiento en cabeza del demandado consistente en el pago del precio, o si por el contrario, ha de estarse al tenor literal del contenido de la escritura pública de venta.

Para ello es necesario determinar las obligaciones a cargo del comprador, que en lo cardinal se reducen, como ya se indicó, al pago del precio.

La cláusula tercera de la Escritura pública de venta señala el precio, y que el dinero correspondiente al mismo, fue recibido a satisfacción por el vendedor (fl 8).

Al respecto, es importante precisar, como lo ha definido la jurisprudencia de la Corte Suprema de justicia: *"que sí es posible probar en contra de lo manifestado expresamente en una escritura pública, en cuanto que en un contrato de compraventa, el comprador pagó el precio convenido en su totalidad y el vendedor, por consiguiente, lo recibió a satisfacción plena.*

El artículo 1934 del Código Civil establece: "Si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores".

Refiriéndose a la interpretación del citado precepto ha dicho la jurisprudencia de esta Corporación, en la sentencia n° 64 de 25 de abril de 2005, exp. 0989, que el "valor real del precio es aspecto que no tiene cortapisa probatoria y puede por tanto establecerse con cualquiera de los medios legalmente admisibles, aún contra lo consignado en el instrumento público, por tratarse de un debate entre las mismas partes contratantes, ya que "...el artículo 187 ib., establece el principio de la 'persuasión racional de la prueba', sin otras restricciones que las provenientes de 'las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos'. Por manera que al juez le es permisible (...) dejar de lado lo que en el instrumento público han consignado las partes para otorgarle el mérito a medios diferentes, cualquiera sea su naturaleza, si es que estos racionalmente lo persuaden por su mayor fuerza de convicción" (CLXXXIV, pág. 46)".

Es claro que la limitación probatoria se presenta cuando el debate enfrenta a terceros que de buena fe adquirieron los derechos relacionados con los bienes disputados. Así lo tiene definido esta Corporación, en sentencia de casación n° 036 de 15 de marzo de 2001, expediente 6142, al establecer que "es de anotar, ante todo, que convocando el presente litigio a las partes contratantes, no existe restricción probatoria alguna para ellas frente al

texto del artículo 1934 del código civil y la circunstancia de que en la respectiva escritura pública de compraventa conste haberse pagado el precio, comoquiera que la limitación contenida en dicha norma, cual lo tiene definido de antaño la jurisprudencia, está referida al accionar frente a terceros”.

8.- Ya se destacó que en este evento es claro e indiscutible, que consta de manera explícita en las escrituras públicas con las que se perfeccionaron las negociaciones controvertidas, que los compradores pagaron en dinero efectivo y la vendedora recibió a satisfacción las sumas acordadas como monto de los precios por los inmuebles disputados.

Frente a una afirmación de semejante envergadura, tal como quedó explicado en su momento, es factible y perfectamente admisible probar en sentido contrario, esto es, demostrar que dichos asertos no se ajustan a la realidad y que la solución expresamente admitida no corresponde a la verdad” (sentencia del veintiuno (21) de octubre de dos mil diez (2010). Magistrada Ponente RUTH MARINA DÍAZ RUEDA Ref: Exp. N° 5000631030012003-00527-01).

Entonces es claro que la manifestación hecha en la escritura pública de venta puede ser desvirtuada por cualquier medio probatorio.

Ahora bien, impone el artículo 280 del CGP el deber al juez de calificar siempre la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella.

En el presente caso, se advierte que la parte demandada no contestó la demanda. Al respecto dispone el artículo 97 ibidem: *“La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto”.* Y tampoco asistió al interrogatorio de parte, y el numeral 4 del artículo 372 dispone *“La inasistencia injustificada del demandado hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funde la demanda”.*

Así las cosas, es del caso presumir como ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, concretamente para el análisis que interesa, los hechos 9 y 10, que refieren al valor real de la venta y su forma de pago, y el hecho 25 que alude a la falta de pago del mismo.

Es incuestionable entonces que ningún despliegue probatorio realizó el demandado para desvirtuar la aludida presunción, y contrario a ello, con la prueba testimonial recepcionada de los señores Gloria Amparo Tamayo Pulgarín, Claudia Delfina Arango Henao y Francisco Javier Pardo Cárdenas, quedó acreditado que el precio

real de la venta fue de \$45.000.000 y que la forma de pago sería \$20.000.000 el día de la firma de la escritura pública y el monto restante en cuotas mensuales.

Todos estos dichos resultan creíbles no solo por la coherencia en sus declaraciones, sino por su conocimiento directo de los hechos, que se deriva precisamente de su cercanía con el demandante, y especialmente, para las dos primeras de deponentes, por haber estado presentes al momento de la firma de la escritura de venta, y para el último, porque supo de toda la negociación realizada entre las partes y las condiciones de la venta y además fue quien le presentó al demandante al señor JAIME DE JESUS BLANDON.

De esta manera, quedó acreditado que el demandado en ningún momento pagó la suma correspondiente al precio de venta.

Se advierte entonces que la manifestación de pago o compensación, a que alude el demandado, resulta carente de todo respaldo probatorio.

Aunado a ello, la tesis que como bien lo refiere el *A Quo* deja ver el demandado en los escritos allegados al proceso y en la intervención realizada en audiencia en etapa de alegaciones -que no, mediante verdaderos medios de defensa que pretendan derruir las pretensiones del demandante- consistente esencialmente en una estafa de la que fue víctima por parte del señor Francisco Pardo, se caen por su propio peso, a más que no fue probada, ninguna relación tiene con los hechos relevantes que hoy nos convocan.

En suma, resulta palmario que la parte demandada no cumplió con la carga probatoria que le correspondía, en virtud de lo dispuesto en el primer inciso del artículo 167 del Código General del Proceso que consagra: *"incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"*.

En punto a esta carga de la prueba, resulta importante señalar que la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia de 25 de mayo de 2010, expuso que: *"Al Juez no le basta la mera enunciación de las partes para sentenciar la controversia, porque ello sería tanto como permitirles sacar beneficio del discurso persuasivo que presentan; por ende, la ley impone a cada extremo del litigio la tarea de traer al juicio de manera oportuna y conforme a las ritualidades del caso, los elementos probatorios destinados a verificar que los hechos alegados efectivamente sucedieron, o que son del modo como se presentaron, todo con miras a que se surta la consecuencia jurídica de las normas sustanciales que se invocan"*.

Todo lo anterior impone concluir que la sentencia que se reprocha, fue coherente y congruente en los términos de los artículos 280 y 281 del CGP, y que la valoración probatoria fue ajustada a las reglas de la sana crítica en la forma en que ordena el artículo 176 de CGP: "*Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba*".

En consecuencia, no encontrando asidero ninguno de los reparos formulados por la parte demandada, se CONFIRMARÁ en su integridad la sentencia proferida por el JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN el 21 de marzo de 2019.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO OCTAVO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN, ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

F A L L A

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN el 21 de marzo de 2019 dentro del proceso verbal con demanda de resolución de contrato instaurado por DIEGO DE JESUS PULGARIN ARREDONDO en contra del señor JAIME DE JESUS BLANDON OSPINA.

SEGUNDO: COSTAS EN ESTA INSTANCIA a cargo de la parte demandada y a favor de la demandante. Como agencias en derecho se fija la suma equivalente a 1 SMLMV.

TERCERO: Ejecutoriada la sentencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ISABEL CRISTINA MORENO CARABALÍ

JUEZ

(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)