

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, agosto diecinueve de dos mil veintidós

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA NRO. 0014
PROCESO: RESOLUCION DE CONTRATO
DEMANDANTE: LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE
DEMANDADO: GENERICA GANADERA G & G EN LIQUIDACIÓN, Y OTRO
RADICADO: 2019- 0138

ASUNTO

Como se anunciara en audiencia de instrucción y juzgamiento, se procede a emitir sentencia de primera instancia, en el presente proceso iniciado por el señor Luis Ramiro Vallejo Álzate en contra de la sociedad "Genética Ganadera G & G S.A. en liquidación" y Sunny Grimaldo Rivera, lo cual se hace con observancia de los prescripto en el artículo 280 del Código General del Proceso.

ANTECEDENTES

Se dice que los señores Luis Ramiro Vallejo Alzate y la señora Sunny Grimaldo Rivera, han celebrado contrato de promesa de venta, acto en el cual ésta actúa como representante legal de la firma “Genética Ganadera G & G S.A. en liquidación”; siendo el primero el promitente vendedor, y la segunda la promitente compradora, donde el objeto del mismo son inmuebles:

- “Lote de terreno, situado en el paraje Chachafruto, o la Mosquita del municipio de Rionegro, con un área de 2.652,7 HH.*
- b) Lote de terreno con sus mejoras y anexidades, situado en el paraje La mosquita, jurisdicción del municipio de Rionegro, con una superficie de 600 metros.*
- c) Lote de terreno de una cabida de una “pucha” y demás mejoras y anexidades, situado en el paraje La Mosquita, situado en jurisdicción del municipio de Rionegro.”*

Se informa además que el precio pactado ascendió a la suma de mil doscientos millones (\$1.200.000), que debería cancelarse en la forma que se señala seguidamente.

a) La suma de trescientos veinte millones, representados en la transferencia por el modo de la tradición a favor del vendedor, del derecho de dominio que tiene sobre los siguientes inmuebles:

1. Apartamento nro 1102, destinado a vivienda, ubicado en el décimo piso de vivienda y once del edificio, el cual tiene la matrícula nro. 001-892026.

2. Parqueadero y cuarto útil nro. 17, destinado a parqueo de vehículos y al almacenamiento de enseres, con matrícula 001-892035. Dichos bienes se ubican en el Edificio Torre Nazareth P.H, que se sitúa en la calle 35, nro. 63-B-72, de la calle 34.

3. Parqueadero nro. 31, de la misma edificación, ubicado en la calle 35 nro. 63-B-61, matrícula nro. 001-892060.

b) La suma de cuarenta millones de pesos (\$40.000.000), representados en un vehículo marca Ford Excape, 4x4, modelo 2007, distinguido con las placas FCR237 de Envigado.

c) La suma de cien millones de pesos (\$100.000.000), pagaderos el día 1º de junio de 2011.

d) La suma de quinientos millones de pesos (\$500.000.000), para ser cancelados el día 3 de octubre de 2011.

Se aclara que, en caso de no cancelarse en la fecha señalada, el promitente comparador deberá pagar un interés del 1% mensual sobre el valor proporcional que adeuda sobre esta obligación, por un período máximo de 6 meses; y que si pasado dicho término, no se cancela, se dará por terminado el contrato, obligando al promitente comprador a pagar la cláusula penal en favor del promitente vendedor, estipulada en la cláusula 5ª de la promesa.

Se anuncia que quedó establecido en el contrato, que los inmueble es descritos en el hecho segundo literal a) de la demanda, serían entregados al señor Luis Ramiro Vallejo, el día 13 de abril de 2011, lo cual no fue cumplido por parte de la promitente compradora; pues respecto al pago de la suma de 320 millones, el bien con el cual pagaría se encontraba a nombre de la señora Bibiana Audry Grimaldo Rivera, con quien se firmó

contrato de promesa de venta el día 13 de febrero de 2012, contrato que coadyuva el inicial contrato celebrado por el señor Vallejo con la sociedad Genética Ganadera G & G. S.A." en liquidación".

Se anota que en el último contrato se prorrogaba la fecha inicial de entrega y firma de las escrituras del referido inmueble, para el día 13 de junio de 2012; sin embargo, llegada la fecha señalada, ninguna de las señoras Grimaldo Rivera, hicieron presencia en la notaría, sin haber, además, ofrecido alguna explicación al respecto; y además indicando luego, que no contaba con el dinero necesario para los gastos que le corresponden según el contrato.

El día 28 de junio de 2012, la señora Bibiana Audry, firma las escrituras; sin embargo, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el día 26 de septiembre de 2012, rechazó la inscripción por cuanto el bien soporta un embargo, existiendo además otros embargos, por remanentes y deudas fiscales.

También se señala que, a pesar que las señoras Grimaldo Rivera, cedieron al señor Vallejo, los contratos de arriendo que existían sobre los mencionados inmuebles, tampoco fue posible su efectividad, dado que igual fueron embargados.

Se informa que la señora Sunny Grimaldo, como representante de la firma Genética Ganadera G & G, entregó el vehículo que se menciona en el contrato de promesa, por un valor de cuarenta millones de pesos (\$40.000.000); sin embargo no ha cancelado la suma de cien millones de pesos, que debía pagar el día 1 de junio de 2011.

En relación con la suma de quinientos millones de pesos (\$500.000.000), la señora Grimaldo, como representante legal de la sociedad ya mencionada, le hace entrega de ciento cincuenta millones (\$150.000.000), representado en inmuebles ubicado en el municipio de la Ceja, y la suma de cien millones de pesos el día 25 de abril de 2012, dejando de cancelar la suma de doscientos cincuenta millones, así como los respectivo intereses por un periodo de seis meses, lo que equivale a la suma de quince millones de pesos (\$15.000.000).

Se anuncia, que el día 2 de diciembre de 2011, la señora Grimaldo, por intermedio de la señora Elda Angelica Piedrahita Ceballos, entrega al señor Vallejo, la suma de doscientos cuarenta millones (\$240.000.000), representados en inmuebles consistentes en apartamento 301, garaje y útil, que hacen parte del edificio Balandra, con matrículas 001-649089 y 0001-649045, quedando un saldo de veinte millones, que a la fecha de la demanda no han sido cancelados.

Enseña la demanda que la fecha inicial para suscribir las correspondientes escrituras, prometidas en el contrato, fue fijada para el día 1º de diciembre de 2011, pero solo hasta el día 25 de abril de 2012, se logran elevar a nombre de la señora Sunny Grimaldo Rivera como persona natural, lo cual se hace por petición de ella, habiendo cancelado en la misma fecha la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000). En esa fecha, igualmente se hace entrega parcial de los inmuebles prometidos en venta, todo ello, por cuanto a la fecha la señora no ha terminado de pagar las obligaciones.

En esa misma fecha, la señora Grimaldo, suscribe hipoteca sobre dichos inmuebles a favor de la sociedad T. Escobar S.A. Con base en tal contrato, se sigue proceso de ejecución en contra de la señora Grimaldo, habiéndose embargado en el proceso, los mencionados inmuebles.

Señala el demandante, que, para la época de la demanda, la señora Grimaldo y la sociedad que representa, le adeudan la suma de seiscientos noventa millones de pesos (\$690.000.000) sobre el capital total, pues solo ha cancelado la suma de quinientos diez millones de pesos (\$510.000.000).

Se determina además, que adeuda igualmente los intereses pactados, que ascienden a la suma de quince millones de pesos (\$15.000.000); por concepto de clausula penal; la suma de ciento ochenta millones que es el 15% del valor de la venta. Con todo, la deuda de las demandadas para con el demandante en la fecha de la demanda, asciendo a la suma de mil ciento sesenta y un millones quinientos cuarenta y dos mil doscientos treinta y nueve pesos (\$1.161.542.239).

PRETENSIONES

Con base en tales acontecimientos, la parte demandante solicita se declare la resolución judicial del contrato de promesa celebrado entre el señor Ramiro Vallejo Álzate y la sociedad Genética Ganadera G & G. S.A. en liquidación.

Que en consecuencia de ordene al notario Once de Medellín, y a la Oficina de Instrumentos Públicos y Privados del Circulo de Rionegro, procedan a cancelar la escritura pública nro. 1141 del 25 de abril de 2012, por medio de la cual se transfirió en favor de la señora Sunny Grimaldo, el inmueble objeto de la promesa; y además se ordene a la misma señora, entregue al actor la bien inmueble materia del litigio.

Igualmente se solicita, que se condene a la sociedad, a pagar en favor del demandante, el monto de la clausula penal; lo mismo que el monto de los intereses en suma de quince millones de pesos (\$15.000.000); y por ultimo que se ordene entonces volver las cosas a su esta inicial, junto con todas y cada una de las compensaciones a que haya lugar.

LA RESPUESTA

Notificadas las demandadas, ellas, oportunamente han dado respuesta a la demandada, reconociendo de entrada todo lo relacionado con la celebración y contenido del contrato.

En relación con la entrega de los bienes prometidos por el promitente comprador; señalan que dicha obligación ha sido cumplida con base en el contrato celebrado entre la señora Bibiana Grimaldo y el señor Luis Ramiro Vallejo Alzate, lo cual se hizo el día 13 de febrero de 2012; entrega que realizó dicha señora por cuanto así se estableció en el contrato original, lo cual era conocido por el promitente vendedor; advirtiéndole que dicho convenio solo se firmó entre estas personas, y en momento alguno por la sociedad Genética Ganadera G & G S.A. en liquidación", por lo que según el contrato no es posible para la señora Bibiana Grimaldo, obligar a la sociedad, y por ello la prórroga de la fecha inicial, solo fue modificada en lo que respecta al negocio celebrado por aquellas personas naturales. En ese sentido expresa que la responsabilidad del cumplimiento de dicho contrato, solo concierne a dicha señora.

Respecto de las medidas de embargo y el gravamen de la hipoteca existente sobre los bienes entregados al demandante, señalan que dicha circunstancia no es motivo de incumplimiento, pues el actor conocía de la existencia de la hipoteca, y así fueron entregados por la promitente vendedora, y así se firmaron las escrituras. Igualmente se indica la cesión del contrato de arriendo como muestra del cumplimiento de las obligaciones pactadas por la sociedad demandada.

Respecto de la tradición que hace el demandante en favor de la señora Sunny Grimaldo, señalan que la sociedad en momento alguno autorizó dicha transferencia, e indican que dicho acto se realizó por voluntad del actor; solicitando que se demuestre que ambos demandados autorizaron el mencionado acto; además se resalta que el demandante reconoce haber recibido la suma de cien millones de pesos, pagados por la sociedad demandada.

Se inicia que efectivamente el demandante no ha hecho entrega total de los inmuebles prometidos en venta a "Genética Ganadera G & G S.A. en liquidación", y tampoco suscribió las escrituras en el plazo señalado en la promesa; agregando que la señora Sunny, como persona natural no fue parte en el contrato de promesa inicial.

Frente a las sumas reclamadas o adeudadas, se aprecia que el saldo insoluto asciende a la suma de ciento cincuenta millones (\$150.000.000), por lo que, la suma correspondiente a intereses solo asciende a la suma de nueve millones de pesos (\$9.000.000).

Termina señalando que en la liquidación de la sociedad no entraron al patrimonio los inmuebles prometidos en venta, porque el promitente vendedor en momento alguno lo entregó a la promitente compradora.

Con base en tales apreciaciones, presenta las excepciones de falta de legitimación en la causa por pasiva, ausencia de causas para demandar, contrato no cumplido, cobro de lo no debido, cobro indebido de intereses e inexistencia de la obligación.

Concedido el traslado de las excepciones a la parte actora, esta se ha pronunciado al respecto de cada uno de los medios de defensa que los demandados han alegado en su favor, lo cual obviamente deben tenerse en cuenta para el momento de decidir.

Posteriormente se ordena agotar los trámites del proceso, celebrando las audiencias, inicial y de instrucción, por lo cual, una vez practicadas, finalmente se escucha los alegatos de las partes, las mismas que han aprovechado para sustentar sus pretensiones, lo cual realizan en los siguientes y sucintos argumentos.

La parte demandante señala que ambas partes han aceptado la celebración del contrato que se persigue resolver; que en relación con el objeto del mismo, el actor solo tiene la calidad de depositario, originada dicha condición por los gravámenes y limitaciones que tiene hoy día el bien, desprendidas de un proceso de ejecución; señala además que de dicho contrato se derivan obligaciones de hacer para ambas partes, y que el actor ha cumplido, mientras que la señora Sunny Grimaldo ha reconocido que le ha sido imposible terminar de cancelar las obligaciones. Reconoce dicha parte que le han cancelado algunos dineros, representados en vienes y dinero efectivo, pero aún adeuda la parte accionada, la suma de \$490.000.000, terminando por indicar que el apartamento prometido al demandante, realmente no se entregó.

La parte accionada, insiste en los argumentos señalado para sustentar las excepciones presentadas en contra de la acción; acotando que no hay duda sobre la celebración del contrato, el cual eventualmente debe estudiarse a la luz de los elementos de la permuta.

Señala que ha pagado parte del precio, como lo indica la demandante, representados los abonos, en bienes y dinero efectivo, lo cual fue aceptado por el actor, además de que la señora Sunny Grimaldo, actuó como representante de "Genética Ganadera G & G S.A. en liquidación", y dice que el señor Ramiro no ha terminado de entregar el bien prometido en venta, pues aún ostenta la posesión de parte del mismo, mientras que la demandada sociedad, si ha entregado los bienes objeto del negocio; luego aborda el tema de la legitimación por activa, para luego de ofrecer

explicaciones, señalar que el demandante no tiene capacidad para demandar.

También se indica que el contrato celebrado con la señora Bibiana Grimaldo, hace parte de aquel celebrado por la sociedad Genética. Y que, según los contratos, la señora Sunny Grimaldo, no tiene obligación alguna respecto de tales convenios, y en frente del actor, lo cual es reconocido por el mismo, cuando conoce y reconoce que ella actuaba como representante legal de la sociedad.

Por último, señala la imposibilidad de ordenar la resolución del contrato por los efectos de ello, como es el hecho de las restituciones mutuas, lo cual, en el caso se hace imposible, como que el demandante ha transferido varios bienes a terceros. Y termina solicitando sea reconocida la excepción de contrato no cumplido, para así, negar la solicitada resolución.

ARGUMENTOS

Podemos certificar que dentro del presente asunto contamos con la presencia de los presupuestos materiales que nos permiten desatar la instancia; y que, además, no observamos por parte alguna, cualquier causa que nos lleve a un impedimento en tal tarea.

Se reclama por la parte actora se declare la resolución judicial del contrato de promesa celebrado entre el señor Ramiro Vallejo Álzate y la sociedad Genética Ganadera G & G. S.A. en liquidación, y consecuentemente se ordene la cancelación de la escritura nro. 1141 del 25 de abril del año 2012, por medio de la cual el actor transfirió en favor de Sunny Grimaldo Rivera, el inmueble objeto del primero contrato, descrito en el hecho primero de la demanda.

Consecuente con ello, que se le ordene a la señora Sunny Grimaldo Rivera, entregar el bien inmueble materia del litigio; y se condene a la "Genética Ganadera G & G S.A. en liquidación", pagar la cláusula penal pactada, así como los intereses causados sobre el monto de dicho canon, y la suma de quince millones sobre el saldo de quinientos millones de pesos, además de todas las compensaciones a que haya lugar.

Quiere decir lo anterior que la base o el fundamento de la demanda lo constituye el hecho central o fundamental de la celebración de los mencionados contratos, estando configurado el objeto del proceso, por las pretensiones que con base en los narrados hechos formula la parte demandante en contra de su demandado, cual es la resolución del precitado contrato.

Lo primero entonces constituye el tema de prueba que ha de ser considerado dentro de los trámites y que debe ser materia de la actividad probatoria; es decir, aquellos hechos sobre los cuales descansan las pretensiones; y lo segundo que es lo perseguido, el fin último del juicio es el objeto mismo de éste.

Estas dos nociones nos ubican dentro del principio de la congruencia consagrado en el artículo 281 del Código General del Proceso; entendiendo por esto la norma que delimita el contenido de las resoluciones judiciales, de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones de las partes. En otras palabras, tal principio enseña que lo resuelto en la sentencia debe presentar plena concordancia con lo alegado por los litigantes en su demanda y excepciones presentadas, sea que la decisión acoja los intereses de una parte o de la otra.

Igualmente el tema de prueba nos lleva al principio de la necesidad, o carga de la prueba consignado en los artículos 164 y 167 del mismo código; según el cual, las partes deben probar los supuestos de hecho en que descansan, tanto sus alegaciones como sus pretensiones, y los efectos de las normas jurídicas en que apoyan igualmente sus pedimentos.

Estos dos principios finalmente presentan una estrecha relación en el sentido que, si los interesados presentan a la judicatura unos hechos que finalmente no son demostrados, y a pesar de ello el funcionario judicial decide, sea a favor o en contra, dándolos por probados, estaría desconociendo, de un lado, el principio de la carga o necesidad de la prueba, y de otro, el principio de la congruencia, como que la sentencia no estaría de acuerdo con lo alegado y lo probado. Es decir, no presentaría justa concordancia con los hechos.

Acogiendo entonces tales apreciaciones, debemos decir que, dado que el objeto de la demanda lo constituye la resolución del contrato determinado en los hechos de la demanda y en las pretensiones, lo cual obviamente hace parte del tema de prueba, por no decir su núcleo, es obligación de quien solicita tales efectos, demostrar la existencia de tales convenios en toda su integridad. Es decir, que las partes han celebrado dichas convenciones con todos los elementos que se enuncian en el escrito por medio del cual se introdujo la demanda, y que lo han hecho conforme las reglas legales que gobiernan dicho mundo jurídico.

PROBLEMA JURIDICO

Se trata de estudiar si asiste razón a la demandante, cuando señala cumplimiento por parte suya e incumplimiento por parte de la demandada "Genética Ganadera G & G S.A. en liquidación". Por ello, inicialmente se debe acudir a las normas que reglamentan las obligaciones y los contratos.

Preceptúa el artículo 1494 del Código Civil, que las obligaciones nacen, ya del concurso de voluntades de dos o más personas, como los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga; ya como consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra, como en los delitos; ya por disposición de la ley. Por su parte, el artículo 1495 ídem, enseña que el contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa; y a su vez, el artículo 1502 de la misma codificación señala entre otros requisitos, para que una persona pueda obligarse que manifieste su consentimiento; y por último, el artículo 1517, enseña que toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o más cosas, que se trata de dar, hacer o no hacer.

Ahora, según el artículo 1602 ibidem, enseña que los contratos una vez celebrados, se convierten en ley para las partes; y por ello, con el artículo 1603, deben ejecutarse de buena fé.

De manera que asistidos por las normas jurídicas referidas, podemos llegar a la conclusión, que una vez que los contratantes, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, celebren un contrato, quedarán atados a los preceptos del mismo; y que a partir del momento en que han manifestado su intención de hacerlo, deben mostrar la suficiente seriedad en su

ejecución, de modo que el otro contratante quede convencido y persuadido, que el primero estará siempre dispuesto y en capacidad de cumplirlo; no otra cuestión se puede deducir de lo señalado en el artículo 1502 y 1517 precitado; pues de no ser así, nos encontraríamos frente a un convenio que en la mayoría de los eventos, estará destinado a su incumplimiento; pues si no se muestra cierta compostura por parte de los contratantes; si no se asumen comportamientos que muestren toda la intención de cumplirlo, lo comprensible y razonable, sería que desde su celebración, las partes entenderán la intención contraria de no cumplirlo.

Esa seriedad debe vislumbrarse desde el contrato mismo al especificar su objeto, como lo demanda la norma antecitada; es decir, que desde de la suscripción del contrato, verdaderamente se haga con el objeto y la finalidad de cumplirlo, mostrando los contratantes toda la intención de llegar a su ejecución, lo cual da a entender, con todas aquellas actuaciones, que llevan al otro contratante a convencerse de que efectivamente el primero, salvo alguna causa legal que lo impida, inexorablemente cumplirá sus obligaciones.

LO DEMOSTRADO

Desde el punto de vista de estas reglas legales, y estudiando los susodichos contratos en su contenido formal; el despacho debe concluir que se trata de convenios válidos y eficaces hasta donde ellos mismos lo permiten; pues a la luz de dichas reglas no muestra alguna causa que los pueda invalidar.

No muestran ellos algún vicio en el consentimiento de sus suscriptores, tampoco se observa que se trate de convenciones que contengan una causa u objeto ilícito; cuentan en general con las formas propias de dichos actos; sus autores se muestran capaces de celebrar un negocio de tal naturaleza, y aparte de todo ello, las partes mismas han reconocido expresamente su celebración; es decir, uno celebrado entre el demandante y "Genética Ganadera G & G S.A. en liquidación", contentivo de promesa de venta; y otro entre el mismo actor y la señora Sunny Grimaldo Rivera, contentivo de compraventa, por medio del cual, el primero transfiere a la segunda, el derecho de dominio que pesa sobre el inmueble inicialmente prometido a la sociedad mencionada; por todo esto,

no queda al despacho declarar, que se trata de dos contratos válidamente celebrados, los mismos que tendrán eficacia según sus cláusulas, entre las personas que los celebraron.

Se discute por la parte accionada, específicamente la señora Sunny Grimaldo, su falta de legitimación para ser llamada a juicio, dado que ella, en momento alguno suscribió como persona natural, el prementado contrato de promesa, y cuando comparece a suscribir el contrato de venta, lo hace en tal calidad; es decir, el primero lo suscribe como representante legal de la sociedad "Genética Ganadera G & G S.A. en liquidación", y el segundo, de manera exclusiva en su propio nombre; de manera que, alega su abogado, que en aplicación del principio de la relatividad de los contratos, no puede ser vinculada a este proceso.

Sin embargo, el despacho considera que dicho enunciado no puede aplicarse en este caso; pues estudiadas las circunstancias en que se crean tales contratos; todo indica que dichos contratos están estrechamente ligados; y por ello, con la orden del artículo 1603 del Código Civil, ellos deben cumplirse de buena fe; no en la forma como pretende la demandada, desatarse de cualquier efecto que en su contra se desprendan de tales convenciones.

No puede perderse de vista que la misma señora, al relatar en la respectiva audiencia, contestando interrogatorio; de manera clara explica que, efectivamente, en su calidad de representante legal de la sociedad demandada, celebra con el señor Vallejo Álzate, el inicial contrato de promesa de venta; y luego asiste a la notaría a dar cumplimiento a dicho contrato; obviamente en calidad de representante legal de la sociedad; y en esa calidad de propone al vendedor, para "efectos de garantía" frente a la sociedad, le transfiera el bien directamente a ella; lo cual, como resalta varias veces en su declaración, el señor Ramiro aceptó sin inconveniente alguno.

De manera que, la sociedad, actuando a través de ella, dispone realizar la venta en las condiciones señaladas por la propia representante legal; por ello, con sobrada razón, sin vacilaciones, el demandante informa de manera expresa que los negocios siempre los realizó con la sociedad "Genética Ganadera G & G S.A. en liquidación"; por ello, sin duda alguna el

despacho concluye que esos dos contratos están íntimamente ligados, por lo que los efectos negativos o positivos que sufra el primero, necesariamente afectará al segundo; y en ese mismo sentido, se debe concluir que la señora Sunny Grimaldo, como persona natural ha sido bien llamada a este juicio.

De acuerdo con estas declaraciones, se debe señalar que ellas ofrecen el piso para entrar a dirimir las pretensiones reclamadas, cual es la resolución de tales convenios, en razón, según la parte actora, que el accionado los ha incumplido, por lo que a ello nos dirigimos.

EL INCUMPLIMIENTO DE LOS CONVENIOS POR PARTE DE LOS CONTRATANTES

La parte actora acusa a su demandado de incumplir los susodichos contratos, especialmente en las obligaciones de terminar de cancelar el precio pactado en la promesa de venta; pues resalta que aún existe un saldo insoluto que debe cancelar la sociedad misma, lo cual es ratificado por la señora Sunny Grimaldo en varias oportunidades dentro del juicio.

Pero, aparte de lo anterior, igualmente el demandante acusa a dicha compañía que igualmente no ha terminado de entregar los bienes que bajo esos contratos debían ser entregados a él.

La parte accionada al responder la acción, señala que cumplió con todas sus obligaciones, cancelando los dineros a que hace referencia los contratos, así como los bienes que igualmente debían entrega al demandante; lo cual no resulta cierto. En relación con los dineros, la misma representante legal de la sociedad, ha reconocido que aún, en esta fecha, adeuda algunas sumas de dinero que les ha sido difícil cancelar; y en relación con los bienes, que en criterio del actor no le han sido entregados, lo cual niega la parte accionada; pero han sido rodeados de algunas circunstancias; que no se hace necesario analizar, dado el sentido de la decisión que se emitirá, fundada esta en otras alegaciones de la misma parte.

Específicamente se ha señalado por la parte opositora, de un lado, como quedó plasmado, que si se cumplió con el contrato, aunque, se repite, el proceso muestra realidad diferente a ello; también indican que a su vez, el

mismo actor no ha cumplido el contrato de promesa, porque aún no termina de entregar el bien prometido, pues aún retiene en su poder una pequeña casa que se radica en el inmueble de mayor, edificio que hacía parte del desarrollo de un programa industrial que allí pretendían asentar; y que dicha situación afectó gravemente dicho proyecto. Todo esto para señalar entonces, que en esas condiciones, y bajo los parámetros señalados en las normas legales, no le asiste derecho para accionar, como lo resaltan de manera nítida y concreta, no solo al momento de contestar la demanda, sino, igualmente en las alegaciones finales; es decir, no tiene capacidad para presentar la demanda de resolución de contrato.

LA ACCION RESOLUTORIA

En ese sentido, acudiendo a tales alegaciones; el despacho ha de recordar que, como lo ha enseñado la nutrida jurisprudencia, se debe tener en cuenta, que la acción resolutoria aquí invocada por la sociedad demandante, según las voces del artículo 1546 del Código Civil, está reservada al contratante cumplido o que se haya mostrado dispuesto a cumplir. La norma en comento, es del siguiente tenor:

"ARTICULO 1546. <CONDICION 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."

Así se deduce claramente de la misma norma; pero además la jurisprudencia contundentemente lo reafirma en múltiples pronunciamientos, como lo hace en sentencia de 1º de diciembre de 1993:¹

1. En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toco con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícito de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se llene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien esa facultad ejercita, habida cuenta que como lo ha advertido

¹ Corte Suprema de Justicia, M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss.

la Corte muchas veces (G.J. Tomo CLJI, pág. 87), el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante culpable, utilizando el sistema de la condición resolutoria tácito, no puede pretender liberarse de las obligaciones contraídas. Lo natural es entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falto y por lo tanto se encuentra a su vez en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, ello por cuanto ante una eventualidad con estas características y tratándose desde luego de obligaciones recíprocas de simultánea ejecución, existe justificación clara para el deudor demandado que se resiste a realizar las prestaciones a su cargo, sentándose así un criterio general que por cierto deriva de una arraigada tradición doctrinaria en el país, de suyo orientada a evitar que la acción resolutoria pueda llegar a convertirse en un medio puesto en manos de maliciosos incumplidores para sustraerse con ventaja al vigor normativo que a los contratos válidamente celebrados les es consustancial, y de conformidad con el cual esta Corporación tiene dicho que "...en caso de que todas las partes que celebran un contrato sean negligentes en el cumplimiento de sus obligaciones, para las cuales ni la ley ni el contrato señalan orden de ejecución, la solución de la doctrina, no pudiéndose considerar como morosa a ninguna, es la improcedencia pura todas de las dos acciones que alternativamente concede el inciso 2º del artículo 1546 del Código Civil...", lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido escrupulosamente con sus deberes, al paso que sea la otra quien de modo a ella imputable no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor..." (G.J. Tomo CLIX págs. 309 y siguientes).

Queda claro que la acción contemplada en el artículo 1546 del Código Civil, a la cual hace alusión el alto tribunal; está reservada a la persona contratante, que ante los efectos de un contrato, se ha mostrado cumplidora de las obligaciones que reserva el convenio para todos los contratantes; es decir, que celosamente ha cumplido todas los deberes que sobre su persona deriva el correspondiente contrato; o que, por lo menos demuestra que ha estado dispuesto a cumplir; porque de no ser así;

no estaría en capacidad de exigir al otro contratante que ha incumplido, que de pleno cumplimiento a sus obligaciones; no otra interpretación se puede desligar de la mencionada norma, como sabiamente lo enseña la citada Corte.

La parte actora reclama que la parte accionada se ha mostrado negligente en el cumplimiento de las obligaciones que se derivan el contrato que se pretende resolver; ello, a pesar de los innumerables requerimientos que le han hecho; indicando, además, que como consecuencia ha sufrido eventuales perjuicios.

Pero el actor, no ha tenido en cuenta los reclamos que la señora Sunny Grimaldo le ha formulado en relación con el área del bien vendido a ella, que aún el señor Ramiro Vallejo no ha entregado, bien que, como lo informa la compradora, es o era requerido para el desarrollo comercial que en el inmueble se pensaba radicar.

Se debe reseñar que dicha situación es expresamente reconocida por el demandante, cuando claramente informa al proceso que aun no entrega dicha área por cuanto aún no se le termina de pagar, y por ese motivo se reservó dicho espacio, desde el mismo día en que entregó el resto del lote; y que allí donde él llega y tiene su vivienda; que además allí llega igualmente un hijo suyo, haciéndolo de manera periódica.

Tal versión da al traste con la explicación que su abogada que ofrece sobre dicha situación, cuando en sus alegaciones expresa que la condición del señor Ramiro Vallejo frente al inmueble, deriva de una diligencia de secuestro, donde como efecto de la misma, se le deja en calidad de depositario; siendo realizada dicha actuación, con posterioridad al momento que él mismo decide quedarse en el inmueble; de manera que su permanencia en el lugar tiene un origen en su propia voluntad tal como él mismo lo expresa.

Se torna nítida la situación entre las partes, relacionada con ese deber de cumplir con las obligaciones contractuales; de un lado, por parte de la sociedad demandada, de terminar de entregar algunos bienes prometidos en el contrato de compra, así como terminar de cancelar el precio del bien que el demandante le prometió en venta, y lo vendió; y por otra parte,

señor Ramiro Vallejo Alzate, de terminar de entregar el bien prometido y vendido, entregando la parte del inmueble que se reservó para su vivienda, sin que ello estuviese permitido en el contrato de promesa, como tampoco en el contrato de venta que finalmente celebrara con la señora Sunny Grimaldo; lo que nos lleva a concluir que ambos han incumplido con dicha obligaciones contractuales.

CONCLUSIÓN

No demostró la parte demandante su legitimidad para demandar la resolución del contrato de promesa celebrado por el actor con la sociedad "Genética Ganadera G & G S.A. en liquidación", pues no muestra que haya cumplido o estar dispuesto a cumplir las obligaciones plasmadas en el susodicho convenio, como lo exige la regla del artículo 1546 del Código Civil, como requisito necesario para poder acceder a la presente acción; lo cual ha sido advertido por la parte demandada en su respuesta y alegaciones finales; ello, a pesar que queda igualmente demostrado el incumplimiento por parte de las demandadas en atender también sus obligaciones contractuales.

En esos términos queda claro entonces que las pretensiones de la actora están destinadas a fracasar, por lo que así se declarará, procediendo como efecto de ello a absolver al demandado de todas aquellos pedimentos solicitados en su contra.

Por lo anterior, el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

DECIDE

PRIMERO: Declarar probada la excepción de falta de capacidad jurídica para demandar en la persona de la demandante señor Luis Ramiro Vallejo Álzate.

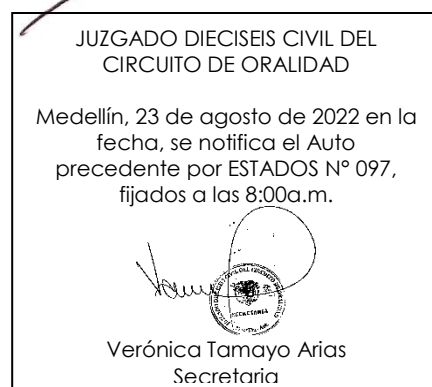
SEGUNDO: Como efecto de lo anterior, se absuelve a la señora Sunny Grimaldo Rivera y la sociedad "Genética Ganadera G & G S.A. en

liquidación", de todas las pretensiones que en su contra formular la parte demandante.

TERCERO: Se condena a la parte actora, a pagar en favor del demandado, las costas procesales que se hayan causado en el trámite del proceso.

Notifíquese,


Jorge Iván Hoyos Gaviria
Juez



Firmado Por:

Jorge Ivan Hoyos Gaviria

Juez Circuito

Dirección Ejecutiva De Administración Judicial

División De Sistemas De Ingeniería

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **fc77b5a0f6eaa6d130fcd41f52298dc39d3c038d91aa80afe6def3d0533fbbf1**

Documento generado en 22/08/2022 04:11:38 PM

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