

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, agosto veintiséis de dos mil veintidós

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA NRO. 0017
PROCESO: CUMPLIMIENTO DE CONTRATO
DEMANDANTE: NUBIA ZORAIDA ROMERO CARRILLO
DEMANDADO: ERNESTINA BARRERA DE ARROYAVE
RADICADO: 05001-31-03-016-2017- 00567-00

HECHOS

Se menciona que la señora Ernestina Barrera De Arroyave, se obligó a favor de Nubia Zoraida Romero Carillo a enajenar un inmueble en proyecto sobre plano, esto es el apartamento número 1101 y el parqueadero 1006 del inmueble que hace parte integrante de una propiedad horizontal, identificada en su puerta de entrada con el número 65 D 61 de la calle 35 A.

Para el efecto se suscribió promesa de compraventa entre las partes, el 15 de noviembre de 2012, se pactó como día para la firma de la escritura pública de venta, el 14 de febrero de 2014, en la Notaria Quince de la ciudad, en la misma fecha se haría la entrega del bien.

Se fijó como precio la suma de \$260.000.000 y acordaron las partes que Nubia entregaría la suma de \$60.000.000 como anticipo, suma que fue recibida a entera satisfacción.

El día 7 de abril de 2014, Ernestina le propuso a Nubia realizar un otrosí a la promesa de venta, indicando que la compradora realizó pagos de \$80.000.000 el 20 de noviembre de 2012 y \$10.000.000 por pronto pago al valor anterior. Allí se estipuló como nueva fecha para la firma de la escritura pública, el 30 de julio de 2014. Llegada la fecha, no se protocolizó la venta.

El 14 de enero de 2015, la señora Nubia Zoraida Romero, mediante cheque de gerencia número 0063878 realizó un abono de \$10.000.00

El 23 de septiembre de 2015, se firma nuevo otrosí consistente en que la compradora, se comprometía a invertir las cesantías parciales que tenía dentro del Fondo Nacional Del Ahorro y a gestionar un crédito hipotecario para pagar la parte del precio faltante, aunque el crédito fue aprobado, la señora Ernestina, no aportó la documentación exigida por la entidad bancaria.

La demandada no cumplió con el pago del precio, ni se suscribió la venta. La señora Ernestina, convenció a Nubia para que suscribieran contrato de arrendamiento sobre el bien. La señora Nubia Zoraida Romero, realizó varios pagos exigidos por ERNESTINA por el canon. Nunca se protocolizó la venta del bien. Se han hechos pagos a la obligación por valor de \$177.000.000, quedando un saldo pendiente por cancelar de \$ 73.000.000.

PRETENSIONES:

Se declare el incumplimiento de la promesa de compraventa suscrita con la señora Ernestina Barrera De Arroyave, y se ordene el cumplimiento de las obligaciones pendientes, esto es, la suscripción de la escritura pública de venta a favor de la señora Nubia Zoraida Romero Carrillo.

Señalar día, hora y Notaría en la cual se deberá otorgar y suscribir la Escritura Pública protocolaria del contrato de promesa de compraventa a favor de la señora NUBIA ZORAIDA ROMERO CARRILLO, respecto al inmueble ya referido.

Ordenar a la señora ERNESTINA BARRERA DE ARROYAVE como promitente vendedora, que para el día en que ha de suscribirse la correspondiente escritura pública, sin más dilación alguna, proceda a tener al día cada uno de los documentos requeridos para llevar a cabo dicho acto protocolario incluyendo los paz y salvos que corresponden a la propiedad descrita prometida en venta.

LA RESISTENCIA

La demandada reconoce como cierto la celebración del aludido

contrato; pero advierte, sin explicar, que no son ciertos los linderos descritos en tal convenio; sin embargo, sin explicar, señala que no es cierto el valor de la venta prometida.

Indica que quien solicita la prórroga del término para cumplir, es la propia demandante, quien no había cumplido por no disponer de los dineros necesarios; reseña que no recibió cheque alguno por cuenta de la demandante.

Agrega que siempre estuvo dispuesta a presentar los documentos necesarios para que la actora gestionara los préstamos necesarios, los cuales fueron allegados, y además señala que la demandante en momento alguno le notificó que ya tenía los dineros para finiquitar el negocio.

Aclara que quien solicitó el contrato de arriendo fue la demandante, ello como efecto que no contaba con los dineros; pero, además, que al momento de responder la demanda, la actora le adeuda algunos dineros por concepto de cánones de arriendo.

Termina indicando que no ha recibido la totalidad de los dineros correspondientes al precio del inmueble; y presenta las excepciones de contrato no cumplido, falta de legitimación en la causa por activa, inexistencia de la obligación y temeridad y mala fe.

Dentro de la oportunidad legal, la parte actora procede a referirse a cada uno de los medios de defensa, con base en lo cual, solicita no acoger dichas alegaciones. Impuesto entonces el trámite correspondiente, se procede luego a celebrar las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso; y habiendo finalizado los procedimientos, y escuchado las alegaciones finales, se procede a poner fin a la instancia a través de la respectiva sentencia, como seguidamente ha de hacerse.

La parte actora señala en general, que la promesa de compraventa que sirve de fundamento a la acción, se ha celebrado sobre un proyecto de

construcción; se remite a la declaración de los testigos ofrecidos y de la parte accionada, para indicar que la actora siempre estuvo y está dispuesta a cumplir con los términos del contrato; que con el fin de retirar cesantías, requirió a la demandada para que allegar los documentos necesarios, y además para que el préstamo fuese aprobado. Dicen los testigos que la demandada siempre incumplió con sus obligaciones, y que lo pretendido es reclamar un mayor valor del inmueble; que la señora Nubia Zoraida fue obligada a suscribir un contrato de arriendo mientras se organizaban los documentos ; y que por ello, ella ocupó el apartamento en calidad de propietaria y no como inquilina.

Agrega que no podría cumplir por cuanto no tenía reglamento de propiedad horizontal, ni personería jurídica. Sin embargo la demandante, para la fecha tiene los dineros para terminar de cancelar los dineros que adeuda.

Señala que siempre la demanda presenta pretextos para no cumplir; y por esa línea, reclama que no puede exigir, si ella misma no ha cumplido; que los contratos deben ser ejecutados de buena, la que no asiste a la demandada; y que no acceder a las pretensiones, es desconocer los principios de equidad, simetría y buena fe en los contratos; y que además, cuando se presenta un mutuo incumplimiento, la Corte señala que dichas situaciones no pueden quedarse así, indefinidamente.

La parte accionada por su lado, reclama que, cuando se suscribe un contrato, todos deben cumplir; y si uno de los contratantes incumple, el otro puede acceder a la correspondiente acción. Agrega que los testigos de la parte actora, están enterados de los hechos, solo porque la demandante les ha puesto en conocimiento directamente sobre ellos. Reseña que la actora a confesado que no cumplió con sus compromisos, entre ellos, asistir a la notaría el día y la hora para ello señalado. Insiste, citando providencia de la Corte Suprema de Justicia, que solo puede demandar quien haya cumplido, o se haya allanado a hacerlo; lo cual no mostró la demandante, pues aparte de su inasistencia a la notaría, tampoco ha cumplido con el pago de los dineros dentro de los plazos señalados en el contrato, por tanto, no está legitimada para accionar.

CONSIDERACIONES

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 que la accionada ha incumplido el contrato de promesa de venta que se refiere en la demanda; que, como efecto de ello, se le obligue a cumplir el mismo; es decir, que apreste especialmente a suscribir la escritura pública por medio del cual transfiera a favor de la demandante, los bienes inmuebles que en el mismo se relacionan.

Quiere decir lo anterior que la base o el fundamento de la demanda lo constituye el hecho central o fundamental de la celebración del contrato de promesa de venta, celebrado en las señoras Barrer de Arroyave y Romero Castillo, el día 14 de noviembre del año 2012; así como las adiciones que al mismo hicieron, fechadas el 7 de abril de 2014, y 22 de septiembre del año 2015; 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, centro de debate, nos lleva al principio de la necesidad, o carga de la prueba consignado en los artículos 1757 del Código Civil, 164 y 167 del Código General del Proceso; 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, por lo menos en principio, 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 Ernestina Barrera de Arroyave. Lo mismo, cuál fue el valor real del negocio; además, si como lo manifiesta la parte actora, en el convenió

se habló y se estipularon rebajas en las circunstancias señaladas por el actor.

Ahora, dado que se encuentra probado ambas partes incumplieron; se hace necesario dilucidar, si alguna lo hizo justificadamente; y con ello, determinar si alguna de ellas tiene la razón en su actuar; y finalmente si existe legitimación en la parte actora para iniciar la acción, o habrá que darla la razón a la demandada. 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 los requisitos necesarios para que una persona pueda obligarse, y pueda 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.

De manera que, conforme las precitadas normas, y las piezas procesales que asisten al despacho y a las partes; lo necesario continuamente, será estudiar el asunto, con el fin de determinar en cabeza de cual parte asiste la razón; a revelar la verdad real; y de acuerdo con ello, definir la instancia.

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, que entre las partes, se ha celebrado un contrato de promesa de venta, el día 14 de noviembre del

año 2012, y que, además de éste, de manera posterior acordaron una adiciones, a través de los denominados "otro si"; los mismos, que dado el objeto de litigio, será necesario examinarlos de manera detenida.

No queda duda que el contrato inicial, se refiere a la venta del inmueble relacionado en el hecho primero de la demanda; del cual se extrae en su cláusula cuarta; que el valor del bien asciende a la suma de ciento sesenta millones de pesos (\$160.000.000); capital frente al cual, la promitente compradora, entrega a la vendedora, el mismo día de la suscripción del instrumento; la suma de sesenta millones de pesos (\$60.000.000).

Se señala además, que cinco días luego, el día 20 de noviembre del mismo año, la compradora debe entregar a su vendedor, la suma de ochenta millones (\$80.000.000); que el día 19 de diciembre deberá cancelar la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000); igualmente en el mes de marzo deberá cancelar la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000); y ya el saldo insoluto, luego de pagar estas sumas, la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000), los pagará con el producto de un préstamos que le otorgará el Fondo Nacional del Ahorro, para lo cual la compradora, deberá presentar oportunamente los documentos necesarios.

Se hace necesario acotar que, al contestar la demanda, específicamente el hecho cuarto que hace parte de aquella; la parte accionada señala que el precio del negocio, no es el que se cita en dicho apartado; ello lo hace sin explicar al respecto; sin embargo, al contestar el interrogatorio del despacho, la señora Ernestina Barrera, claramente señala que el precio fue señalado en ciento sesenta millones (\$160.000.000); de manera que asistido del contrato original y la confesión de la accionada, no queda duda dicho elemento del convenio.

Ahora, igualmente, la parte accionada, cuando contesta el hecho quinto, expresa no ser ciertos, los descuentos por el hecho del pronto pago. Sin embargo, obra en el expediente, documento contentivo de una adición al contrato inicial, señalado como "Otro si", fechado el 7 de abril; suscrito precisamente, de manera exclusiva por la señora Ernestina Barrera de

Arroyave, con la circunstancia que dicho documento en momento alguno fue tachado por la actora accionada, lo cual trae como efecto procesal, que se tenga como un documento apto para informar lo que en él se dice, y por tanto prueba plena de sus contenidos; especialmente, porque, de un lado, lo aporta la misma parte actora, y la contraparte, quien lo suscribió, no lo tacho en algún sentido.

Dicho documento informa que, el 20 de noviembre de 2012, la promitente compradora canceló a la vendedora, la suma de ochenta millones (\$80.000.000), y que, por ese pago, se le concede un descuento de diez millones (\$10.000.000) (ver literales c y de del ordinal 2°).

Pero, además, en el ordinal 4° del mencionado documento, se menciona que la señora Romero Carrillo, cancelará a la vendedora, la suma de quince millones de pesos (\$15.000.000), y por ese pago, se le concede a la primera, un descuento de un millón de pesos (\$1.000.000).

De manera que, frente a estos pagos y estos descuentos, indicados inclusive en la demanda, debe concluirse que resulta ser ciertos, y por tanto, deben tenerse en cuenta ante al precitado negocio original. Esto, a pesar que, como se insiste, la demandada los ha negado expresamente en su respuesta a la demanda, y en el momento de contestar el interrogatorio de parte.

Sin embargo, en el documento que nos referimos; existen otras obligaciones que, según se desprende de lo manifestado, la promitente compradora, no ha cumplido, como es entre otros, el pago de cien millones de pesos, cancelación prometida, según las voces del instrumento, para el día 19 de mayo de 2014; esto, a pesar que la actora en su demanda, señala que solo adeuda la suma de setenta y tres millones (\$73.000.000); afirmaciones que no coinciden con la verdad. Veamos.

Informa la demandante que de acuerdo con explicado en los hechos cuarto, quinto y séptimo, la suma de los pagos y los descuentos suman \$177.000.000; suma que no entiende el despacho su origen; por cuanto, haciendo la operación aritmética que ofrece en los hechos cuarto y

quinto, solo asciende a un total de ciento sesenta y siete millones (\$167.000.000), que se refiere a las sumas que señala el otro sí, celebrado el día 7 de abril de 2014.

Ahora, en el hecho séptimo de la demanda, se refiere a otro abono realizado a la prometiente vendedora, por la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000), pero lo cierto es que; de un lado, la demandada como su hija, la señora Adriana Arroyave, niegan haberlo recibido.

Es decir, tanto la señora Ernestina Barrera como su hija, reconocen que la promitente compradora ha abonado las sumas de sesenta, ochenta, y quince millones, lo cual arroja una sumatoria de ciento cincuenta y cinco millones (\$155.000.000); pero sumados teniendo en cuenta los descuentos ofrecidos y causados, según se desprende de la historia, dicha sumatoria arroja la suma total señalada por el despacho.

No es que baste la versión de la demandada y su testigo, para negar el recibo de los mencionados diez millones; sino que, agregado a ello, la parte actora no cuenta con un medio de prueba que nos permita recibir sus dichos como ciertos. Es más, con el ánimo de averiguar la certeza de ello, se ha solicitado información a la entidad bancaria respecto de la cual, supuestamente se libró cheque en favor de la señora Barrera, a efectos que confirmasen dichas afirmaciones; pero la entidad bancaria informa no tener información respecto de tal operación, tampoco la señora Nubia Romero, cuenta con algún comprobante que nos pueda confirmar tal acontecimiento; por ello, no sería posible tener en cuenta dicho pago; por lo que en esas condiciones; las sumas canceladas y descontadas, todas, ascienden a la suma de \$167.000.000.

En este contexto, resultaría que la señora Nubia Zoraida Romero Carillo, adeuda a la presente fecha, del valor pactado en la promesa la suma de \$93.000.000).

De manera que así, concluyese que la demandante no ha dado cumplimiento aún al susodicho contrato, en principio, en terminar de pagar el precio del inmueble prometido en venta; pero, además, existen otros incumplimientos.

EL INCUMPLIMIENTO DE LA PROMIENTE COMPRADORA

Se ha deducido que la señora Romero Carrillo ha incumplido el contrato de promesa, dado que aún hoy, no ha terminado de cancelar los dineros que faltan para pagar el precio del bien objeto del contrato primigenio; pero, aparte de este deber, se deduce del juicio que no ha cumplido otra de sus obligaciones; y es precisamente comparecer a la oficina correspondiente, a suscribir el respectivo instrumento público; o por lo menos avenirse a ello.

En el contrato original, en la cláusula cuarta, se indica que:

“los contratantes elevarán a escritura pública el contenido de esta promesa de compraventa, el día 14 de febrero de dos mil catorce (2014), a las dos de la tarde, en la Notaría Quince del Circulo de Medellín, o antes si es posible, siempre y cuando haya cancelado la totalidad del precio del inmueble. ----- En caso de no poder concurrir a la firma de la escritura una de las partes, (por ocurrencia de una causa justificada) en el día, hora y lugar acorados, dará aviso a la otra parte contratantes con una antelación no menor de 24 horas, con el fin de hacer una prórroga al presente contrato, donde fije una nueva fecha, hora y lugar para la celebración de la escritura de compraventa...”

Surge de la historia procesal, que para esta fecha fijada inicialmente, los contratantes no dieron cumplimiento a dichas estipulaciones; y aunque ambas partes son confesas en ese sentido; lo cierto es que no se encuentra explicación de ello frente a la demandada; mientras que frente a la señora Romero Carrillo; señala, de un lado que no quiso ir a la notaría por que la obra no avanzaba; versión que no encuentra justificación o prueba dentro del juicio; pero además señala al contesta en interrogatorio, que no tenía el dinero.

De manera que frente ese incumplimiento, las contratantes señalan una nueva fecha para ejecutar el contrato, lo cual hacen dentro de la adicción acordada el día 7 de abril de 2014.

En esta oportunidad, indican que la firma de la escritura sería el día 30 de julio de 2014, con las condiciones descritas en la promesa de

compraventa; compromiso este que igualmente las partes incumplen; lo cual se deduce del proceso; de parte de la demandante porque, según sus dichos, aún no tiene el dinero; y de parte de la demandada; porque aún no le acaban de pagar el inmueble; pero sumado a esto; con la confesión de las mismas, que ninguna intentó ir a la cita para suscribir los correspondientes títulos.

Vale aclarar que ya, en esta oportunidad no determinan siquiera señalar otra fecha para finiquitar el contrato original; dejaron el cumplimiento de sus obligaciones en la incertidumbre; de manera que el contrato de promesa se queda incumplido por ambas partes; siendo que aún hoy, ninguna de las dos ha cumplido, no se ha dispuesto a cumplir. Esto, aunque ambas señalan estar dispuestas a ello.

La demandante viene diciendo que ha enterado a la demandada, que ya tiene el dinero, pero ésta a su vez, niega que sea cierto, y no se cuenta con una prueba fehaciente de ello; algún medio que sin lugar a dudas nos ayude a llegar a esa conclusión; pero como lo advierte el apoderado de la accionada, esos testigos en verdad no se encuentran debidamente enterados de todos los tratos que se han presentado entre las contratantes.

De otro lado, la actora indica que la demora en conseguir los dineros para cancelar el precio del bien, fue originada en la actitud que mostró siempre la señora Ernestina, en el sentido que no aportó la documentación necesaria para que el Fondo del Ahorro, aprobara y desembolsara los dineros de un préstamo que tramitó allí.

Esta entidad, bajo requerimiento del despacho, informa que a la señora se le aprobó un crédito; pero "por mora", hubo de cancelarse; por lo que, es lo que explica la actora, cuando indica que la señora Ernestina no estuvo dispuesta a aportar la documentación necesaria, entre ellos, copia de la cédula de ciudadanía, y un permiso para vender.

Para demostrar tales señalamientos la señora Nubia, en audiencia, y por disposición del despacho, pone a disposición una serie de documentos relacionados con requerimientos que le formulan, con el fin de

desembolsar los dineros del préstamo; entre ellos la copia de la cedula de ciudadanía de la vendedora, y otros; pero lo cierto es que en dichos exigencias, se encuentran otros que no eran de cargo de la vendedora; es decir, otros que debía allegar la promitente compradora; pero no se allega una constancia, un certificado, un anuncio que diga que ella cumplió con tales aportes; y que diga además, que solo falta la cédula de la señora Ernestina. Que es lo que alega la demandante trata de señalar.

Es que no es posible que el funcionario judicial adopte como ciertos, hechos que no cuenta con el suficiente soporte probatorio, como el que en este estado de la provincia se reclama por parte de este funcionario; no pueden caber interrogantes en el sentido que se señala, de manera que permitan deducir con certeza, por lo menos, dichos cumplimiento por parte de la demandante en relación con los tramites del susodicho préstamo.

De manera que cabe concluir que en frente del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las señoras Ernestina Barrera de Arroyave y Nubia Romero Carrillo, ambas han incumplido bajo sus propias justificaciones; la primera por cuanto, según ella, no le han acabado de cancelar el precio del bien prometido; y la segunda; en principio por cuanto, de acuerdo con su criterio, la promitente vendedora no ha terminado o avanzado con la obra, y luego por cuanto no contaba con el dinero suficiente para cumplir con el pago; también, por motivo de no remitir con tiempo los documentos necesarios a la entidad correspondiente, para aprobación y desembolso de los dineros, todo por responsabilidad de la demanda; acusaciones que, como se infiere atrás, no cuentan con las necesarias demostraciones, según los principios anunciados que gobiernan la materia probatoria; pero además, no trató siquiera de cumplirlo o mostrarse con la intención de hacerlo, dejando prueba de dicho ánimo en la forma como lo exigen las normas.

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.

LA ACCION CONTEMPLADA EN EL ARTICULO 1546 DEL CODIGO CIVIL

En ese sentido, acudiendo a tales anunciados; el despacho ha de recordar que, como lo ha enseñado la nutrida jurisprudencia, se debe tener en cuenta, que la norma contenida en el artículo 1546 del Código Civil; contiene dos opciones a favor de los contratantes, lo cual en los siguientes términos:

“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”

Del dicho texto, como lo ha enseñado la jurisprudencia en infinidad de sus pronunciamientos; dicha acción está reservada de manera exclusiva al contratante cumplido o que haya mostrado dispuesto a cumplir, como insiste la parte accionada a través del fundamentos de las excepciones presentadas frente a la acción ejercida por su demandante; pero además, en los alegatos finales, en donde además, en orientación del despacho y de su contraparte se remite a un pronunciamiento de antigua data, ofrecido por la Corte Suprema de Justicia, a la cual se remite el juzgado, así como a una sentencia más reciente, contentiva de las mismas enseñanzas, como aquella emitida el día

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 la Corte muchas veces (G.J. Tomo CL]I, 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

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

provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta 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). (Negrillas del despacho)

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 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 la demandante, no ha tenido en cuenta que igualmente, ella, según sus propios dichos, igualmente se ha puesto en igualdad de condiciones; según la historia procesal, quizás antes que su contraparte, cuando deja entrever que, inicialmente los incumplimientos se presenta de parte de su persona; unas de parte exclusiva y personal, como es el hecho de ni siquiera mostrarse dispuesta a cumplir, asistiendo a la en la fecha prefijada a la Notaría señalada para efectos de ejecutar el prometido contrato; otras por circunstancias que no se encuentran debidamente justificadas; porque ni siquiera se cuenta con un aviso previo, como lo exige el contrato de promesa, tendiente a algún aplazamiento acordado en aquellas condiciones. Se presentaron dichos plazos extras, si bien acordados por las partes, pero no en los tiempos que demanda el contrato; lo que demuestra, además, como se concluye, sus incumplimientos desde tiempo atrás.

Se debe reseñar que dicha situación es expresamente reconocida por el demandante, cuando claramente informa al proceso que aún no entrega el correspondiente dinero; que aún no asiste a la notaría con tales fines, lo cual resulta lógico, cuando no hay un pacto en ese sentido; da a entender que constantemente está requiriendo a la accionada para que cumpla con su compromiso; pero de ello no cuenta con el auxilio de algún medio de prueba, frente a lo que alega la última, señalando no ser cierto; además, que según lo concluido por el despacho; el dinero que ofrece entregar se constituye en una suma menor a la que realmente adeuda.

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 demandante, de entregar los dineros que realmente adeuda, y avenirse a suscribir las correspondientes escrituras, asistiendo para ello a la

correspondiente notaría; y de la demandada, se avenirse a recibir los susodichos dineros, e igualmente suscribir los correspondientes títulos.

CONCLUSIÓN

No demostró la parte demandante su legitimidad para demandar el cumplimiento del contrato de promesa celebrado con la demandada, pues no demostró, que dentro de los términos fijados en el contrato original y sus adiciones haya cumplido o estar dispuesta 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 la demandada 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 a la demandada de todos aquellos pedimentos solicitados en su contra, pues se declarará demostrada que existe una falta de capacidad jurídica de la parte actora para accionar, llamada por la demandada como falta de legitimación en la causa por activa.

Necesario se hace resaltar que no aquí otro pronunciamiento distinto de aquél destinado a resolver las pretensiones de las partes, y exclusivamente de la parte actora, como que no existe otra pretensión diferente a la que persigue el dicho cumplimiento buscado por la demandante, a pesar que podrían darse otras opciones, como lo enseña la misma jurisprudencia, pero que no es posible acometer tales caminos antes la ausencia de tales pedimentos.

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

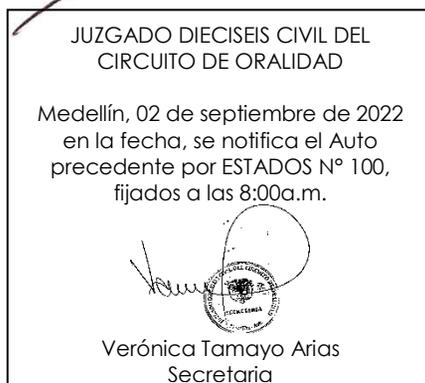
Primero: Declarar probada la excepción de falta de capacidad jurídica para demandar en la persona de la demandante señora Nubia Zoraida Romero Carrillo.

Segundo: Como efecto de lo anterior, se absuelve a la señora Ernestina Barrera de Arroyave, de todas las pretensiones que en su contra formulara la parte demandante.

Tercero: Se condena a la parte actora, a pagar en favor de la demandada, 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: **4215679ad09f15dae676f3db8b94706accf47577f99360e9f9aa75b8bfca0cf6**

Documento generado en 01/09/2022 04:43:35 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>