

RADICADO	05001 31 03 017 2017 00610 00 (02)
DEMANDANTE (S)	ELISABÉTH CASTAÑEDA MARULANDÁ CC. 301698036 LUZ DARY CASTAÑEDA MARULANDA CC. 301698036
DEMANDADO (S)	EVERDAIRO TOBÓN TOBÓN CC. 461689217
INSTANCIA	Primera
TEMA Y SUBTEMAS	1. Resolución contrato promesa venta. 2. Restituciones mutuas. 3. Cláusula penal.
DECISIÓN	Declara resolución contrato promesa venta
SINOPSIS: <i>“Así las cosas, probado el incumplimiento del demandado en su condición de prominente vendedor en el contrato de promesa de venta celebrado el 8 de febrero de 2017 con las aquí demandantes, se impone decretar la resolución del contrato. En consecuencia, se ordenará al demandando la devolución de la suma de \$100'000.000 a las demandantes. Esta suma deberá ser cancelada una vez cobre firmeza esta sentencia.”</i>	



Medellín, trece (13) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Es pertinente advertir que en este proceso el demandado EVERDAIRO TOBÓN TOBÓN fue notificado por aviso, tal y como se observa en archivo 01, folios 220-223, y archivo 06, fls. 2-6.

Ahora, teniendo en cuenta que no hay pruebas por practicar, procede el Despacho a dictar sentencia anticipada de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso, dentro del proceso VERBAL de RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE VENTA, promovido por ELISABÉTH CASTAÑEDA MARULANDA y LUZ DARY CASTAÑEDA MARULANDA contra EVERDAIRO TOBÓN TOBÓN.

I. Antecedentes

1. La parte actora sostiene que: *“El pasado 8 de febrero de 2017 celebraron contrato de promesa de compraventa de bien inmueble con matrícula (sic) inmobiliaria N° 001-190929 con el señor EVER DAIRO TOBÓN TOBON, bien cuya propiedad era del demandado.”*
2. Informa que: *“El Inmueble es una casa de habitación de dos plantas sobre el lote de terreno N° 26 de la manzana 8 en la calle IAA N° 66-30, paraje guayabal, en el municipio de Medellín, con un área de 105 mts², y cuyos linderos son: por el sur en 7,00 mts con la calle IB: por el norte en 7,00 mts con el lote N° 4 manzana 8: por el oriente en 15.00 mts con el lote N° 27 de la manzana 8: por el occidente en 15,00 mts con el lote N° 25 de la manzana 8: tiene casa de habitación de 2 plantos, y con matrícula (sic) inmobiliaria N° 001- 190929.”*
3. Señalan que: *“Como precio y forma de pago de dicho contrato, se pactó un precio de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M.L C\$ 365'000.000), valor que sería cancelado por mis mandantes en dos momentos: una suma de CIENTO MILLONES DE PESOS M.L (\$100'000.000), con la firma de la promesa del contrato de compraventa, y lo suma*

de DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M.L (\$265'000.000). al momento de la firma de escritura pública de compraventa.” y que: “acordaron que la firma de la escritura pública y la entrega material del bien, se haría el 8 de abril de 2017 en la Notoria 20 del Círculo Notarial de Medellín”

4. Aducen que: “la suma de CIEN MILLONES DE PESOS M.L (\$100'000.000) fue cancelada efectivamente por mis poderdantes, el 08 de febrero de 2017, mediante cheque N° 348764 del Banco de Occidente, el cual fue reclamado por el mismo demandado y transferido a la cuenta de ahorros Bancolombia N° 03692380834.”

5. Alegan que: “Días después de la firma del contrato y entrega de la suma inicial de CIEN MILLONES DE PESOS M.L (100'000.000), el señor EVER DAIRO TOBON TOBON, informa a mis mandantes que el bien se encontraba arrendado, enviándoles fotografía de la respuesta dada por la agencia de arrendamientos El Castillo suscrita por el señor OSCAR ELADIO MESA PEREZ, en su calidad de administrador de la agencia de arrendamientos, con fecha del 28 de febrero de 2017 y dirigida al señor EVERDAIRO TOBON TOBON, en la cual se indica que el inmueble fue arrendado como local comercial desde el 28 de febrero de 2015, con contrato a doce meses y, que ante la necesidad de solicitar el inmueble, se debe llevar carta requiriendo no renovar el contrato de arrendamiento, esto, con SEIS (6) MESES de anticipación a la renovación automático mismo.”

6. Sostienen que: “Debido a la situación anterior, mis mandantes decidieron verificar la situación jurídica del bien inmueble, en el certificado de libertad y tradición del mismo; certificado del que no fue posible su emisión toda vez que conforme a lo informado por la Oficina de Instrumentos Públicos - Zona Sur, había una solicitud de iniciar actuación administrativa para establecer la realidad jurídica del inmueble, lo que bloquea automáticamente el folio para garantizar la seguridad jurídica: art 1, 23 y 59 de la ley 1579 de 2012.” Y que: “Al momento de la realización del contrato de promesa, el bien se encontraba en una disputa para definir su verdadera “situación jurídica”.

7. Señalan que: “al conocer todas las situaciones externas a lo inicialmente contratado, esto es, el contrato de arrendamiento de Local Comercial y la imposibilidad de la Oficina de Instrumentos Públicos para emitir Certificado de Libertad y Tradición, decidieron no tener más contacto ni negociaciones con el señor TOBON, debido a la desconfianza generada y por temor a perder el dinero con el cual estaban realizando la compraventa, ya que el cumplimiento del contrato estaría ligado a agentes externos, y no a la voluntad del señor EVERDAIRO TOBON TOBON.”

II. Pretensión

Con fundamento en lo anterior, las demandantes solicitan que: “se decrete la RESOLUCIÓN del contrato de promesa de compraventa suscrito el 08 de febrero de 2017 por el señor EVERDAIRO TOBON TOBON y las señoras LUZ DARY CASTAÑEDA MARULANDA y ELISABETH CASTAÑEDA MARULANDA, debido al incumplimiento por parte del señor EVERDAIRO TOBON TOBON, ya que con su actuar incumplió con lo acordado en lo consistente

a evitar que el inmueble se encontrara sin ningún conflicto legal, y en la imposibilidad de realizar una entrega material del bien debido a que este tiene contrato de arrendamiento vigente hasta febrero de 2018.” Y, en consecuencia, se ordene: “la **RESTITUCIÓN de la suma de CIENTO MILLONES DE PESOS M.L.**, (\$100'000.000) así como al pago de la **CLAUSULA PENAL establecida en el contrato.**”

III. Trámite y réplica

La demanda fue admitida por auto del 07 de diciembre de 2017 (archivo, fl. 129), en el que se ordenó la notificación de la parte demandada. La notificación se hizo mediante aviso el 16 de marzo de 2020, tal y como se observa en archivo 01, folios 220-223, y archivo 06, fls. 2-6. Sin embargo, el demandado no emitió pronunciamiento oportuno.

Con fundamento en lo anterior, procede el Juzgado a desatar la litis, con fundamento en las siguientes,

IV. Consideraciones.

1. Fundamentos normativos. Establece el artículo 278 del Código General del Proceso, que:

“Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

*En cualquier estado del proceso, **el juez deberá dictar sentencia anticipada**, total o parcial, en los siguientes eventos:*

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. (...)” (negrilla fuera de texto).

2. La acción resolutoria. Se encuentra consagrada en el artículo 1546 del Código Civil, al disponer que: “*En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado*”. Disposición que legitima al contratante que ha cumplido el contrato conforme a las estipulaciones de forma y tiempo convenidas o que se ha allanado a cumplirlo, para demandar la resolución del contrato frente al contratante que se ha sustraído de sus obligaciones, con el fin de aniquilar el contrato para que las cosas vuelvan al estado en que se hallaban antes de su celebración.

Por el contrario, no puede contratante incumplido valerse de esta acción, pues en este caso podría su cocontratante aducir la excepción de contrato no cumplido consagrada en el art. 1609 *ibidem*, según el cual “*En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su*

parte, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos". Luego. si el acreedor no ha cumplido con su prestación ni se allanó a hacerlo, tampoco puede pretender que su deudor cumpla la prestación debida.

Así entonces, los presupuestos de la acción resolutoria son: (i) la existencia de un contrato válidamente celebrado; (ii) que el demandante haya cumplido sus obligaciones o se haya allanado a cumplirlas; y (iii) el incumplimiento del demandado.

Por su parte, el artículo 89 de la Ley 153 del 24 de agosto de 1887, dispone que:

"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1ª) Que la promesa conste por escrito;

2ª) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511, 1502 del Código Civil;

3ª) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;

4ª) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado."

3. El caso concreto. La parte demandante reclama la resolución del contrato de promesa de compraventa del bien inmueble identificado con M.I. N° 001-190929 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, celebrado el 08 de febrero de 2017 (archivo 01, fls. 22-27), porque el demandado no podía entregar físicamente el citado bien en la fecha establecida en el contrato, debido a que se encontraba arrendado como local comercial, y que había una solicitud de iniciar actuación administrativa para establecer la realidad jurídica de ese inmueble, situación que bloqueaba automáticamente el folio de matrícula inmobiliaria para garantizar la seguridad jurídica, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 23 y 59 de la Ley 1579 de 2012.

Es pertinente iniciar por advertir, que el contrato de promesa objeto de este proceso se ajusta a los requerimientos dispuestos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, porque: i) consta por escrito, ii) cumple con los requisitos del artículo 1502 del C.C., es que ni siquiera fue alegada alguna circunstancia de invalidez, iii) se estableció la fecha de celebración, y iv) se determinó el contrato.

Ahora, según se observa en la cláusula quinta del contrato, el demandado se obligó a entregar materialmente el inmueble mencionado a las demandantes el 08 de abril de 2017. Sin embargo, como se advierte en la respuesta brindada el 28 de febrero de 2017 por la agencia de arrendamiento que administraba el inmueble objeto del contrato de promesa obrante en archivo 01, fl. 14, para el momento de celebración de la promesa de venta, dicho bien se hallaba arrendado como local comercial desde el 28 de

febrero de 2015, y para solicitar su restitución se requería, por parte del propietario (arrendador), solicitar su no renovación con seis meses de antelación a la terminación del contrato. Para el caso concreto se tendría que solicitar para el mes de febrero de 2018. Luego, evidentemente para el 08 de abril de 2017 no era posible que el demandado cumpliera lo obligación de entregar materialmente el inmueble prometido en venta.

Además, también está probado que para la fecha de celebración negocial no fue posible por parte de las promitentes compradoras acceder al certificado de tradición del predio prometido en venta, porque se estaba tramitando un procedimiento para establecer la realidad jurídica de éste, pues en respuesta dada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se informó a las demandantes que: ***“Dando respuesta a la petición de la referencia, ingresada el día 21 de julio de 2017, me permito informarle que la razón por la cual no fue posible expedir el certificado de tradición y libertad del folio con matrícula inmobiliaria 001-190929, en el mes de febrero, obedeció a una solicitud de iniciar actuación administrativa para establecer la realidad jurídica del inmueble; lo que bloquea automáticamente el folio para garantizar la seguridad jurídica (art. 1,23 y 59 de la Ley 1579 de 2012).*** (negrilla fuera de texto).

Como si fuera poco lo anterior, según se observa en el certificado de tradición (archivo 01, fl. 110), el 27 de junio de 2017, el demandado enajenó el inmueble prometido en venta a un tercero ajeno a esta controversia, esto es, al señor JESÚS ANTONIO VÉLEZ TOBON, mediante E.P. N° 4194 del 12-06-2017 de la Notaria Dieciocho de Medellín, con lo cual queda demostrado el incumplimiento por parte del demandado al contrato de promesa de venta celebrado con las promotoras de esta demanda, el 08 de febrero de 2017.

También es apropiado decir que el demandado no contestó la demanda lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 97 del C.G.P. hace presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

Por parte de las demandantes, se observa que estas se allanaron a cumplir con sus obligaciones, al punto que pagaron al demandado la suma \$100.000.000 al suscribir la promesa, como se observa en el cheque visible a fl. 40-41. Afirmación que no fue controvertida por el demandado, pues pese a estar debidamente notificado no emitió pronunciamiento oportuno.

Debe destacarse, de cara el primer presupuesto de la acción de resolución, que las promotoras demostraron su allanamiento a cumplir, sin fuese sensato exigírseles el pago del resto del dinero pactado, pues como se anteló, era notorio que el demandado estaba en imposibilidad de entregar el inmueble en la fecha acordada para suscribir la escritura pública, al punto que ni siquiera podían obtener un certificado sobre la realidad jurídica de aquel, debido al procedimiento que se realizaba en ese momento en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Sobre este particular, la CSJ en sentencia SC1209—2018, Radicación 11001-31—03-025—2004—00602—01, dijo:

“Así las cosas, el contratante que primero vulneró la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria, mientras que su contendor sí la conserva a pesar de que también dejó de acatar una prestación, siempre que su actuar se encuentre justificado en su inexigibilidad por la previa omisión de aquel.”

Así las cosas, probados los presupuestos axiológicos de la pretensión de resolución de contrato de promesa de venta, celebrado el 8 de febrero de 2017, entre el demandado con las aquí demandantes, se impone decretar la resolución de ese contrato.

En consecuencia, se ordenará al demandado la devolución de la suma de \$100'000.000 a las demandantes. Esta suma deberá ser cancelada una vez cobre firmeza esta sentencia.

Finalmente, en lo relativo al pago de la cláusula penal, ha de señalarse, que la misma es definida por nuestro Código Civil como aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal. Se ha entendido que una de las funciones de la cláusula penal es la estimación anticipada de los perjuicios que puedan llegar a sufrir las partes como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones convenidas. Con esta estimación anticipada el acreedor queda liberado de la carga de probar que la infracción de la obligación principal la ha ocasionado perjuicio y cual la naturaleza de estos, pues mediando la cláusula penal, dichos perjuicios se presumen *juris et de jure*, en forma tal que el deudor no es admitido a probar en contrario. También la cláusula penal le evita al acreedor la carga de probar el monto de los perjuicios, porque en virtud de ella este monto queda fijado de antemano. Ahora bien, la exigibilidad de la pena queda sometida a las mismas reglas que rigen la exigibilidad de toda indemnización de perjuicios. Entre otras cosas, que el deudor esté constituido en mora si la obligación es positiva.

Así pues, y conforme a las premisas anteriormente anotadas, y teniendo en cuenta que de conformidad con el art. 94 del C.G.P. la notificación del auto admisorio de la demanda produce el efecto de requerimiento judicial para constituir en mora al deudor cuando la ley lo exija para tal fin, si no se hubiere efectuado antes, es necesario concluir que en el caso concreto, y como consecuencia del incumplimiento del demandado debe ser condenado al pago de la cláusula penal, por ser esta la estimación anticipada de los perjuicios hecha por las partes en la cláusula séptima del contrato, que reza: *“clausula penal si alguno de los contratantes no cumpliera en todo o en parte sus obligaciones dará lugar a la resolución del presente contrato y cancelara a favor del contratante cumplido a título de pena una suma equivalente a la 5% del valor total del inmueble.”* Luego, habrá de ordenarse al demandado el pago de \$18.250.000 a las demandantes.

4. Las costas. Ante la prosperidad de las pretensiones se condenará en costas a la parte demandada.

De esta manera y por las razones expuestas, el **JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República y por mandato de la Constitución,

V. F A L L A:

PRIMERO: ESTIMAR al pretensiones de la demanda, y por ende, se declara la resolución de contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, el 08 de febrero de 2017, por incumplimiento del demandado, de conformidad con las consideraciones expuestas.

SEGUNDO: Como consecuencia de los anterior, se condena al demandado EVERDAIRO TOBON TOBON a reintegrar a ELISABÉTH CASTAÑEDA MARULANDÁ y LUZ DARY CASTAÑEDA MARULANDA la suma de (\$100.000.000 ML) cien millones de pesos moneda legal. Esta suma debe ser cancelada una vez cobre firmeza esta sentencia.

TERCERO: Se condena al demandado EVERDAIRO TOBON TOBON al pago de la cláusula penal estimada en la suma de \$18.250.000 a favor de las demandantes ELISABÉTH CASTAÑEDA MARULANDÁ y LUZ DARY CASTAÑEDA MARULANDA, que deberá cancelar una vez cobre firmeza esta providencia.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante, fijándose como agencias en derecho la suma de \$4.500.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUZGADO DIECISIETE CIVIL
DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
En la fecha **14 de diciembre de 2021**, se notifica el auto precedente por ESTADOS electrónicos N°**111**.
Secretaria

Firmado Por:

Hernan Alonso Arango Castro

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 17

Medellin - Antioquia

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: **9b24ab1f22b680af1f864904b2c6401e6e43c88cb594ec9e53bce52670e748c6**

Documento generado en 13/12/2021 05:53:09 PM

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