

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Medellín



Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad

RADICADO	05001 31 03 018 2020 00062 00
PROCESO	Verbal
DEMANDANTE	Erika María Franco Gil
DEMANDADO	Aydee Castañeda Valencia
ASUNTO	Resolución de Contrato
Sentencia Verbal Especial	Nro. 007
Sentencia General	Nro. 237

Medellín veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidos (2022)

I. OBJETO

El Despacho emitirá sentencia anticipada, dentro del presente litigio, incoado por **Erika María Franco Gil** en contra de **Aydee Castañeda Valencia**; en virtud de lo dispuesto en el numeral 2° del Art. 278 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta que, en el presente asunto no hay medios de pruebas por practicar diferentes a documentales y/o excepciones por resolver.

II. ANTECEDENTES

1°. De los supuestos facticos y de las pretensiones.

1.1. Mediante apoderado judicial, la señora Erika María Franco Gil, interpuso demanda Verbal con pretensión declarativa de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa, celebrado el 22 de mayo de 2015 con la señora Aydee Castañeda Valencia, en el cual, la primera se constituyó como promitente vendedora y la segunda como promitente compradora del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-804194 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Peticionó, además, que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución del inmueble, y se condene a lucro cesante futuro por los cánones de arrendamiento dejados de percibir. En este punto, es dable aclarar que si bien

en los fundamentos fácticos del libelo genitor y en el juramento estimatorio, se hizo mención a diferentes perjuicios como Lucro cesante consolidado, daño emergente futuro y consolidado, además del reconocimiento de clausula penal, estos no fueron referidos en el acápite de pretensiones.

Como fundamentos fácticos de lo anterior, señaló que el precio convenido por las partes para el objeto contractual, fue la suma de \$ 25.000.000 pagaderos así: El valor de \$ 2.000.000 ya cancelados a la firma del convenio; \$1.000.000 para el 30 de mayo de 2014, el restante, se cancelaría en cuotas mensuales de \$500.000.oo, a partir del 30 de junio del mismo año, las cuales incluían los intereses por \$50.000.oo, pero se dejó constancia de que el inmueble fue entregado a la promitente compradora, antes del pago de la primera cuota.

Igualmente, allí se estipuló como fecha para el otorgamiento de la Escritura Pública, el 30 de noviembre de 2014 a las 12:30 del mediodía en la Notaría 22 de Medellín, sin que la demandada hubiese acudido a la cita convenida, ni cumplido con los pagos estipulados, excepto por un valor de \$7.000.000. Actuar contrario al de la Promitente Vendedora, hoy demandante, que afirmó haber estado siempre presta a cumplir con las obligaciones pactadas.

Reveló también, que la señora Erika María Franco Gil, ha cancelado el impuesto predial por un monto de \$ 1.200.000; que deberá declarar el inmueble ante la DIAN, por lo que el contador cobrará \$1.000.000.oo, por asesoría; que el predio ha sufrido depreciación, el cual estipula en un 25% del valor comercial, mismo que afirmó corresponde a \$150.000.000; afirmó que debe efectuar reparaciones locativas que trabajadores estimaron en \$45.000.000; resaltó el canon de arrendamiento que dejó de ostentar desde que entregó materialmente el apartamento y hasta la fecha en que se notifique la sentencia de este litigio, mismo que estimó en \$1.000.000.oo, mensual, por lo que hasta la presentación del libelo argumenta ser acreedora de un monto por valor de \$68.000.000.oo, por este concepto; y, por último, como cláusula penal pactada en el contrato, reclama la suma de \$2.600.000.oo, (Archivo Nro. 01 y 02 del Expediente Digital).

2°. Trámite y réplica.

2.1. Mediante providencia del 12 de abril de 2021 (Archivo Nro. 10), esta Judicatura procedió con la Admisión del libelo genitor, ordenó notificar al extremo demandado y reconoció personería jurídica al representante judicial de la Actora.

De forma posterior, la señora Aydee Castañeda Valencia, se notificó personalmente el 08 de julio de 2021 (Archivo Nro. 20) y en mensaje enviado

por intermedio de la Secretaría de la Oficina Judicial, se le indicó que contaba con el término de 20 días para dar respuesta a la demanda, además se le remitió copia del expediente digital, al correo electrónico que había indicado como suyo.

2.2. Si bien en Archivo Nro. 22, allegó memorial suscrito por ella, y que refería ser la respuesta a la demanda, mediante auto del 12 de agosto de 2021 (Archivo Nro. 23) se le instó a obtener la coadyuvancia de un mandatario judicial, por cuanto el presente litigio por corresponder a uno de mayor cuantía, requería derecho de postulación, acto con el que no cumplió.

Así, el Juzgado en auto del 03 de septiembre de 2021, anunció que no era dable tener en cuenta la contestación presentada por la demandada, y como eran meramente documentales las pruebas solicitadas por la parte Demandante, se daría aplicación al numeral 2° del Art. 278 del C.G.P. con el fin de desatar la causa puesta en conocimiento de la judicatura de manera anticipada (Archivo Nro. 24).

III. CONSIDERACIONES

3°. Presupuestos procesales

En lo atinente a los presupuestos para la acción, se constata la debida capacidad de las partes y representación de la Demandante, quien además acudió mediante apoderado judicial (art. 54 y 73 CGP); además, concurren la jurisdicción y competencia del juez que conoce de esta causa (art. 20 #1, art. 25, art. 26 # 1, 28 # 1 C.G.P). En resumen, confluyen los presupuestos procesales para la estructura valida de la relación jurídica procesal, y no existe causal de nulidad alguna que invalide lo actuado, pues se verificó el trámite dispuesto por el Estatuto Procesal para esta clase de litigios, y la demandada se notificó de manera personal, bajo los presupuestos de la norma que regula dicho acto (véase num. 12 del art. 42 y art. 132 del c.g.p.).

Pasando a los presupuestos para la sentencia de fondo, se constata la legitimación en la causa tanto del demandante como de la demandada, así como el interés para obrar, mismas que se tornan como las involucradas en el contrato del cual se busca su resolución y el consecuente cobro de perjuicios.

4°. Problema jurídico

Se ocupará esta judicatura en establecer si la demandada, señora Aydee Castañeda Valencia, incumplió con el contrato de promesa de compraventa suscrito con la señora Erika María Franco Gil el 22 de mayo de 2014, mediante el cual se prometió en venta, el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 001-804194 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur-.

De manera posterior, deberá estudiarse la procedencia de declarar la resolución del contrato y la eventual condena de perjuicios, sea en la cuantía solicitada o en lo que se encuentre probado.

5.º De la sentencia anticipada

El artículo 278 del Código General del Proceso, establece que, 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.
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

Ello, con el fin de dar mayor celeridad a los procesos judiciales, y no disponer un litigio arduo de manera innecesaria, pues tal y como lo previó el artículo en cuestión, la emisión de sentencia anticipada es un deber del juez y no una facultad.

En efecto, se ha sostenido por el máximo órgano de la jurisdicción ordinaria en su Sala Civil, que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva, supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la *litis*. De igual manera, destaca que, aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la convocatoria a audiencia resulta inane.

6º. De la resolución de los contratos

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

Así lo tiene la doctrina de la Corte Suprema de Justicia, al señalarse que:

“En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita la posibilidad de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabido que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la finalidad a sus compromisos observada por quien ejerce esa facultad, habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquel precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.” (csj Sc de 7 de marzo de 2000. Radicado 5319)

En ese orden, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal, aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió, o que estuvo prestó a cumplirlas, pero la conducta omisiva u obstructiva de su co-contrante le impidió el cumplimiento de sus prestaciones, lo cual debe de estar nítida y claramente justificado.

De tiempo atrás se tiene decantado que para que opere la disolución por resolución, como bien lo ha puntualizado la jurisprudencia, se requiere: i) acreditar la existencia de un contrato bilateral y, en consecuencia, definir con claridad las obligaciones que cada parte estaba constreñida; ii) que quien demande la pretensión resolutoria haya cumplido, o que a lo menos se haya allanado a cumplir sus obligaciones en el tiempo y modo convenido; y iii) que exista un incumplimiento culposo y significativo por parte del demandado; requisito este último frente al cual se ha dicho que “cuando se trata de un incumplimiento parcial (...) es necesario distinguir si la parte de la prestación incumplida tiene importancia para la economía del contrato, hasta el punto de que no servirá para satisfacer los intereses del acreedor, o si el incumplimiento parcial es de escasa importancia.”¹

7°. Caso concreto

¹ CSJ, Sentencia del 14 de diciembre de 2010. Expediente 4011-31-03-001-2020-008463-01 M.-P. Arturo Solarte Rodríguez.

7.1. Del contrato válidamente celebrado y obligaciones convenidas.

Sea lo primero recalcar, que el contrato del cual se busca su resolución, corresponde al de promesa de compraventa suscrito entre las partes el 22 de mayo de 2014, obrante en la página 01 del Archivo Nro. 01, cuyo objetivo consistió en que la promitente vendedora se obligaba a transferir a título de venta y por el modo de la tradición a favor de la promitente compradora, quien, a su vez, se obligaba a adquirir del mismo título y modo, el derecho de dominio y la posesión real y material que tiene y ejerce sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 49 BB # 96 B – 30 con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-804194 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Para el cumplimiento de lo anterior se estipularon como obligaciones a cargo de la promitente compradora, hoy demandada: El pago del precio en la forma que se describió en la cláusula cuarta del contrato de promesa, y asistir en la fecha, hora y lugar allí acordado, para solemnizar la Escritura Pública de compraventa en la Notaría 22 del Círculo Notarial de esta ciudad. Debe aclararse, que, a cargo de la promitente vendedora, pesaba la obligación de concurrir a la pluricitada cita.

Ahora, establecidas las obligaciones que contrajeron los extremos contractuales, es dable en primer lugar establecer la validez de dicho convenio, para posteriormente, analizar si efectivamente se presentó un incumplimiento de la parte demandada o de ambos extremos, pues de encontrarse que la promesa adolece de ineficacia, no es necesario efectuar un estudio alrededor del acatamiento de las obligaciones que adquirieron las partes.

Entiéndase que la promesa de compraventa ha sido definida por la jurisprudencia y la doctrina como un contrato preparatorio, es decir, como acuerdo inicial del contrato de compraventa con el cual se materializa o concreta lo prometido en el contrato de promesa.

Así, el artículo 1611 del Código Civil establece los requisitos que debe cumplir el referido documento, tales como:

a) Que la promesa conste por escrito; en el caso bajo estudio, el contrato puede verificarse en la página 1ra del Archivo Nro. 01 del expediente digital, con firma impresa de ambas contratantes, sin que la demandada hubiese intentado desmentir el contenido del mismo ni las obligaciones adquiridas.

b) 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 1502 del Código Civil.

A su turno, este precepto dispone que como requisito para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: que sea legalmente capaz (Art. 1502 y ss Código Civil); que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio (Art. 1508 Código Civil); que recaiga sobre un objeto lícito (Art. 1519 Código Civil); que tenga una causa lícita (Art. 1524 Código Civil).

En el caso concreto, no se demostró, ni siquiera se alegó, que alguna de las partes contratantes careciera de capacidad legal; que su consentimiento estuviera viciado por error, fuerza o dolo. Además, con el Certificado de Tradición y Libertad se verificó que quien prometió el inmueble, efectivamente correspondía a su propietaria, por ende, era quien podía disponer del derecho de dominio.

c) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; Efectivamente, se estipuló como fecha para el otorgamiento de la Escritura Pública, el 30 de noviembre de 2014 a las 12:30 del mediodía en la Notaría 22 de Medellín.

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

Este requisito ha sido considerado como abstracto, pues supone la necesidad de incluir todo lo necesario para que, una vez firmada la promesa de compraventa, solo falten las formalidades del negocio convenido.

Al respecto, en la sentencia 73001 31 03 005 2004 00072 01 del 14 de diciembre de 2013, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, explicando los alcances de este requisito, dispuso:

“ (...) tratándose de la promesa que involucra bienes inmuebles, tiene dicho la Sala que "no le bastó al legislador que en la convención promisorio se señalase la especie del contrato prometido y se consignaren indicaciones que permitieran determinarlo marginalmente, para que la promesa pudiera tener poder vinculatorio, sino que, como lo reza el texto legal transcrito, se impuso la precisión de que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales (...) Ahora bien, no podrían hacerse en la convención provisoria la determinación del contrato prometido, en la forma exhaustiva reclamada por la ley, sin la

especificación de las cosas objeto de este último. Así que, en tratándose de la promesa de compraventa de un bien inmueble, la singularización de este en el acto mismo de la promesa, por su ubicación y linderos, se impone como uno de los factores indispensables para la determinación del contrato prometido (...) en síntesis, para la ley, la promesa de contrato de un inmueble en que falte el alindamiento del mismo, carece de valor, es absolutamente nula" (sentencia de casación de 6 de noviembre de 1968)."

En el caso bajo estudio, tiene que verse que, en la cláusula primera del contrato, no solo se señaló la dirección del predio, sino además su folio de matrícula inmobiliaria, área construida, linderos, y medida entre uno y otro, por lo que se considera plenamente identificado el inmueble sobre el que recaía el contrato prometido.

Lo anterior, permite concluir, sin necesidad de analizar otros medios de convicción o de otras consideraciones, que el contrato quedó debidamente determinado entre las partes. Dándose lugar con lo expuesto a satisfacer el primer requisito para que proceda la pretensión de resolución contractual, a saber, la existencia de un contrato válidamente celebrado, y la definición de las obligaciones contraídas por cada extremo.

7.2. Del cumplimiento de las obligaciones a cargo del demandante.

Tal y como se reseñó, para el cumplimiento del objeto contractual, se estipularon como obligaciones: el pago del precio en la forma que se describió en la cláusula cuarta del contrato de promesa, esto, a cargo de la promitente compradora y hoy demandada, señora Aydee Castañeda Valencia; además, la comparecencia en la fecha, hora y lugar fijado para solemnizar la Escritura Pública de compraventa, a cargo de ambos extremos contratantes.

La obligación que pesaba a cargo de la demandante consistía en asistir a la Notaría 22 de Medellín, el 30 de noviembre de 2014, con el fin de suscribir la Escritura Pública, mediante la cual se perfeccionaría el contrato de compraventa acordado sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 49 BB # 96 B – 30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-804194 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, acto que no se demostró ni con Acta de comparecencia, o algún otro medio que demostrara el cumplimiento de la asistencia de la demandante a la Notaría, y que indicara sin duda alguna, su intención de cumplir con lo que le correspondía.

Ya en este punto, puede decirse que, de un estudio de lo relatado en los fundamentos fácticos de la Acción, bajo una perspectiva de lo regulado por el Art. 97 del C.G.P. es dable tener por cierto la falta de pago en el precio

convenido por parte de la demandada, señora Aydee Castañeda Valencia, quien, si bien no contestó la demanda por intermedio de apoderado judicial, y por ende no hizo un pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones, no puede desconocerse que en escrito donde se verifica su firma (Archivo Nro. 22), finalmente aceptó no haber pagado el precio acordado debido a su carente situación económica.

Por lo anterior, debe decirse que se evidencia un incumplimiento recíproco de las obligaciones contraídas por las contratantes en el pacto de promesa acordado el 22 de mayo de 2014, pues la promitente vendedora no demostró haber acudido a la Notaría 22 de Medellín el 30 de junio de 2014 a las 12:30 del mediodía con el ánimo de suscribir el documento acordado, ni siquiera manifestó haberlo hecho en los fundamentos fácticos de la acción; y por otro lado, la promitente compradora igualmente incumplió con esta obligación, y el pagó del precio convenido.

Se sigue de lo expuesto, que el supuesto del incumplimiento de las obligaciones que se desprende de un contrato sinalagmático por parte de los dos extremos que lo conforman, no es cuestión regulada expresamente por el artículo 1546 del Código Civil, por lo que el Magistrado Ponente, Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, en proceso con radicado 1100102030002019-03081-00 y en providencia del 24 de octubre de 2019, consideró que como ninguna otra norma de ese ordenamiento se ocupa de dicha específica situación, ella configura un vacío legal.

Así, en aplicación del artículo 8º de la Ley 153 de 1887, en procura de establecer el régimen legal que por analogía es aplicable al caso del incumplimiento recíproco de las obligaciones, recalcó que el Art. 1602 del Código Civil, consagra que: *“todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*, y que en sentido similar, el Código de Comercio en Art. 864 define el contrato como un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial.

Con base en esto, afirmó que el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato por parte de quienes lo celebraron, constituye la más significativa afrenta al mismo y, por ende, como reacción a los casos de incumplimiento contractual, el legislador previó la resolución o la terminación del contrato, mecanismos que al tiempo de constituir la sanción para reprimir tal infracción, se erigen en el instrumento a través del cual se provee sobre la extinción del nexo convencional, en tanto que los despoja del deber de cumplirlo y, cuando ello es pertinente, les brinda la posibilidad de retraer los actos que en desarrollo del acuerdo hubieren verificado.

Así las cosas, son premisas para la aplicación analógica que se busca, en primer lugar, que el artículo 1546 del Código Civil, regulativo del caso más próximo al incumplimiento recíproco de las obligaciones de un contrato bilateral, esto es, la insatisfacción proveniente de una sola de las partes, prevé como solución, al lado del cumplimiento forzado, la resolución del respectivo contrato; y, en segundo lugar, que en el precitado ordenamiento jurídico, subyace la idea de que frente a toda sustracción de atender los deberes que surgen de un acuerdo de voluntades, se impone la extinción del correspondiente vínculo jurídico.

De esos presupuestos, se concluyó en la hipótesis que ocupa la atención que:

*“(...) si del incumplimiento bilateral se trata, no cabe tal reparo, habida cuenta que la acción resolutoria que en esa situación procede, según viene de averiguarse, no es la prevista en la anotada norma, sino la que se deriva de un supuesto completamente diferente, **como es la desatención de ambos contratantes, hipótesis en la que mal podría exigirse que el actor, que ha de ser, como ya se dijo, uno cualquiera de ellos, es decir, uno de los incumplidores, no se encuentre en estado de inejecución contractual.***

En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.

En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem”.

Bajo lo dicho, resulta evidente que, en el caso bajo estudio, solo podrá ordenarse la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes el 22 de mayo de 2014, en razón al haberse verificado un incumplimiento contractual recíproco, pues, por un lado, la promitente compradora no canceló el precio pactado ni asistió en la fecha, hora y lugar acordado, con el fin de suscribir el contrato de compraventa, obligación esta última que también incumplió la promitente vendedora.

Como consecuencia de lo anterior, ante la resolución del contrato y su consecuente extinción, proceden las restituciones mutuas con las limitaciones ya mencionadas (véase art. 1746 del c.c.), por lo que deberá la señora Aydee Castañeda Valencia, restituir dentro de los diez (10) días siguientes a que la presente decisión quede ejecutoriada, el inmueble ubicado en la Calle 49 BB # 96 B – 30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-804194 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur; por su parte, la señora Erika María Franco Gil, deberá restituir el precio recibido con ocasión de los pagos efectuados por el contrato de promesa de compraventa y que afirmó corresponder a \$7.000.000.00, y en favor de la demandada (hecho 13 del libelo genitor); sin que haya lugar a reconocer monto alguno por perjuicios reclamados en calidad de lucro cesante, daño emergente o cláusula penal, en razón a que estos, no se tornan predicables al haberse verificado un incumplimiento de las obligaciones acordadas por parte del extremo pretensor, sumado a que los rubros reclamados por estos conceptos, fueron meras afirmaciones sin soporte probatorio.

En este punto es importante resaltar que olvidó el extremo actor que cuando se acude a la administración de justicia, una de las principales cargas para el pretensor, es la concerniente a la prueba de los hechos que se alegan, ya que por regla general, en el sistema colombiano, corresponde a cada parte acreditar los hechos que invoca, tanto los que sirven de base para la demanda como los que sustentan las excepciones y los diferentes medios defensivos, de tal manera que deben asumir las consecuencias negativas en caso de no hacerlo, y así se encuentra regulado en el Código General del Proceso en su artículo 167 al proclamar *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*.

8°. Costas

Siguiendo lo prescrito por el Art. 365 del C.G.P., no se impondrá condena en costas a cargo de la demandada, por cuanto no hubo oposición.

Sin más consideraciones, el **JUZGADO DÉCIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

IV. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 22 de mayo de 2014, entre las señoras Erika María Franco Gil como promitente vendedora, y Aydee Castañeda Valencia como promitente compradora, y en el cual la primera se comprometió a transferir a título de venta y por el modo de la tradición, y la segunda se obligaba a adquirir del mismo título y modo, el derecho de dominio y la posesión real y material sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 49 BB # 96 B – 30 con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-804194 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

SEGUNDO: ORDENAR las restituciones mutuas entre las señoras Erika María Franco Gil, como promitente vendedora, y Aydee Castañeda Valencia como promitente compradora, y derivadas del contrato de promesa de compraventa celebrado el 22 de mayo de 2014.

Así, la señora Aydee Castañeda Valencia, deberá restituir dentro de los diez (10) días siguientes a que la presente decisión quede ejecutoriada, el inmueble ubicado en la Calle 49 BB # 96 B – 30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-804194 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, en favor de la señora Erika María Franco Gil, y esta, en el mismo término, deberá restituir a la primera, el precio recibido con ocasión de los pagos efectuados por el contrato de promesa de compraventa, correspondientes a \$ 7.000.000.00.

Si en esa fecha no se hiciere la entrega formalmente del bien inmueble, se hará de manera comisionada. Además, la señora Aydee Castañeda Valencia, dispone del trámite dispuesto a partir del Art. 306 y s.s. del C.G.P. para reclamar su acreencia.

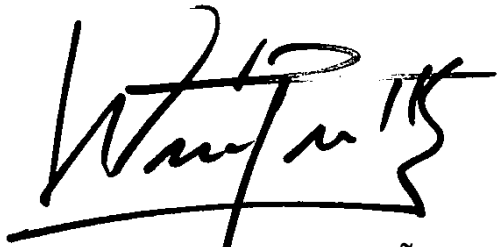
TERCERO: DENEGAR la pretensión tercera, contentiva de perjuicios por lucro cesante futuro.

CUARTO: Sin condena en costas por lo indicado en la parte motiva de esta providencia.

QUINTO: NOTIFICAR por estados esta sentencia.

SEXTO: Una vez en firme esta decisión, archívese la presente diligencia.

NOTIFÍQUESE,



WILLIAM FERNANDO LONDOÑO BRAND
JUEZ

[Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho]

JUZGADO DÉCIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN – ANTIOQUIA

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No 161 fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy Viernes 28 de octubre DE 2022 de, a las 8 a.m.



Firmado Por:
William Fernando Londoño Brand
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 018
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: **ab028fb3ec2561d1d7139584c036c4a990880f027b29a52cafb6b225bb313160**
Documento generado en 27/10/2022 01:27:05 AM

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