



JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, once (11) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Radicado	05001 31 03 020 2019 00297 00
Proceso	Declarativo
Demandante	Rosalba Acosta Cano
Demandado	James Byron Parra Marín
Providencia	Sentencia Nro. 132
Decisión	Declarar resuelto contrato

Procede este Despacho Judicial, a dictar sentencia anticipada en el proceso de la referencia,

Antecedentes:

Mediante Escritura Pública 1888 de 25 de febrero de 2016 se celebró contrato de compraventa entre Rosalba Acosta Cano y James Byron Parra Marín sobre el bien inmueble identificado bajo la matrícula inmobiliaria 001-718087. Refiere que el valor de la negociación del inmueble fue por la suma de \$350.000.000 y no por la suma de \$172.297.843 como se declaró en el instrumento notarial. Indica que el comprador James Byron Parra Marín prometió a la demandante el pago antedicho pero este nunca se realizó, pese a que en la Escritura aludida se dejó por sentado que el pago había sido efectivo.

Alude que el 02 de febrero de 2020 el Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado, condenó al demandado al pago de \$9.000.000 por haberse simulado el contrato de compraventa que se ataca en esta causa.

Actuaciones procesales:

La demanda fue admitida por auto de 23 de octubre de 2019, en el cual se ordenó la notificación del convocado y se ordenó correr traslado por el término de veinte (20) días para que este ejerciera su derecho de defensa. Así mismo se ordenó la inscripción de la demanda sobre el bien inmueble objeto de la

compraventa. Después de múltiples actuaciones procesales en la causa, el demandado fue enterado del auto admisorio de la demanda por medio de aviso y así fue reconocido por proveído de dos (02) de septiembre de 2022. El demandante presentó reforma de la demanda, la cual fue inadmitida por auto de 30 de noviembre de 2022, concediéndosele por tal, el término de cinco (05) días para que subsanara los defectos advertidos. Previa subsanación en forma, el 18 de enero de 2023 se admitió la reforma a la demanda, teniéndose notificado el proveído por estados, dado que ya se encontraba notificado el demandado en la causa. Así mismo se le corrió traslado por el término de diez (10) días.

Vencido el término de traslado de la reforma de la demanda sin que el demandado se hubiese pronunciado, el juzgado por auto de 21 de marzo de 2023, ordenó oficiarle al Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado, para que se sirviera remitir copia íntegra del expediente digital bajo radicado 05 266 31 03 001 2016 00232 00.

El día 24 de marzo de 2023 el Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado remitió copia del expediente deprecado.

Problema jurídico: Corresponde a la judicatura determinar si en la presente causa es procedente la declaración de la resolución del contrato de compraventa de bien inmueble asentado en Escritura Pública 1888 de 25 de febrero de 2016 por invocarse el incumplimiento del pago del precio.

Caso concreto:

Previo a verificarse el incumplimiento contractual en la causa, es menester aludir que el ordenamiento jurídico colombiano ha adoptado como principio del derecho civil que el contrato es ley para los contrayentes (artículo 1602 del C. Civil), conforme a ello, quienes intervengan en dicha convención deberán estar dispuestos a ejecutarlos en la forma y tiempo fijados.

Constituido el contrato se desprende que para las partes nacen obligaciones jurídicas susceptibles de reclamarse aun coercitivamente, pues de no ser de esta manera, se le permitiría a cualquiera sustraerse de sus deberes, por ello, el artículo 1546 del Estatuto Civil contempla textualmente que:

“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado”.

Ante este incumplimiento el acreedor podrá optar por uno de dos caminos a efectos de tener por satisfechas sus expectativas negociales, a saber, la resolución de contrato o cumplimiento de este, más indemnización de perjuicios¹.

Ahora bien, la jurisprudencia patria ha indicado que la resolución como remedio al incumplimiento de las obligaciones de uno de los contrayentes, no siempre es procedente, es decir, no siempre es opcional para el contratante cumplido, elegir cuál de los remedios al incumplimiento es el adecuado. Sobre este particular la Corte Suprema ha dicho:

“En el punto el art. 1546 es silente, esto es, en relación con los rasgos, las características y la naturaleza del incumplimiento capaz de legitimar la disolución del negocio. Pero ello no puede verse con un criterio eminentemente subjetivista y mezquino fundado en el exclusivo interés del acreedor, que atente contra el principio de conservación del contrato. Un criterio así será insuficiente y parcial para establecer cuándo un incumplimiento es resolutorio y cuándo no lo es. Es, como dice Scognamiglio, un elemento de juicio demasiado vago y equívoco, al fundarse en la voluntad presunta del interesado-demandante. Además, no puede pretenderse que el juez efectúe un análisis psicológico en aras de establecerla.

Pero, tampoco puede ser un criterio puramente objetivo fincado en el objeto que está llamado a cumplir el negocio en sí mismo y en el ámbito de la economía negocial que no tenga en cuenta el perfil subjetivo o los intereses del acreedor, o las circunstancias especiales que se presenten. En consecuencia, han de tenerse en cuenta tanto el perjuicio al interés del acreedor (perfil subjetivo) como si la desatención, compromete seriamente el sinalagma negocial (perfil objetivo).

¹ Segundo inciso del artículo 1546 del Código Civil.

Deberá verificarse si la infracción incidió gravemente en la economía de la relación (considerada en abstracto, por su entidad; y en concreto, respecto al perjuicio efectivamente causado al otro contrayente), creando un desequilibrio sensible y apreciable del equilibrio contractual; análogamente, habrá de establecerse si la inejecución lesiona con gravedad el interés del acreedor interesado.²

Así pues, habrá que evaluar en el evento concreto, la infracción o defraudación que el incumplimiento en abstracto haya generado de cara a la obligación contraída y, si con esta defraudación pudiera haberse incurrido en desequilibrio contractual grave, pues un incumplimiento irrisorio o ínfimo, no tiene la virtualidad de derruir la convención.

Señala la demandante que pese a estar declarado en la Escritura Pública 1888 de 25 de febrero de 2016 que se realizó el pago a la vendedora, alega la actora que no recibió pago alguno por la celebración del contrato, razón por la cual está señalando un incumplimiento contractual de suma importancia, pues el pago del precio de la cosa es un elemento esencial del contrato de compraventa. Así entonces, refulge lógico afirmar que la ausencia total del pago declarado, afecte negativamente y de manera grave, no solo las expectativas que el demandante posee respecto de la relación comercial, sino también que este genera *per se* un desequilibrio contractual de gran desmedro, advirtiéndose que la ausencia total del pago del precio no puede ser considerado como irrisorio o de poca monta, siendo esto suficiente para declarar la resolución contractual, si este se encuentra probado.

Ahora bien, de cara a verificar la prueba del incumplimiento aludido conviene decir que, en principio el artículo 167 del C.G. del P., contempla como regla de juicio que *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*. De dicha definición, se colige que, i) por un lado, se les indica a las partes que hechos les corresponde probar a cada uno para conseguir el éxito de sus pretensiones o excepciones,

² Sentencia SC5569 de 2019.

y ii) señala al juez como debe orientar su decisión cuando no se han acreditado los hechos materia del litigio.

Sin embargo, si bien la prescripción normativa establece una regla probatoria general, ella se flexibiliza cuando quiera que una de las partes no discute o discrepa acerca de las afirmaciones de su contraparte o resistente, por ello, el artículo 97 del C.G.P señala expresamente que:

“La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto”.

Por tanto, en el *sub judice* se entiende que, el demandado al no haber contestado la demanda ha confesado el incumplimiento que se advierte por la demandada, este es, la ausencia del pago del precio de la cosa dada en compraventa.

Dicho esto, conviene verificar el cumplimiento de los presupuestos axiológicos de la pretensión de resolución de contrato de compraventa. Al respecto se tiene que la Sentencia SC 1128 de 2016 indicó:

“[Se] requiere la concurrencia de los siguientes presupuestos: a) que se trate de contrato bilateral válido; b) que quien promueva la acción haya cumplido con sus obligaciones o haya estado dispuesto a cumplirlas, y c) que el otro contratante haya incumplido las obligaciones que le corresponden.

Aunado lo anterior, se encuentran satisfechos los presupuestos materiales, i) existe contrato bilateral válido, la compraventa celebrada por Escritura Pública 1888 de 25 de febrero de 2016 ii) quien promueve la pretensión cumplió con su obligación de traditar el inmueble y de entregarlo materialmente y iii) James Byron como comprador incumplió con su obligación de pagar el precio por la cosa, incumplimiento que por demás fue grave y desequilibrante en la relación contractual conforme a lo que se advirtió en líneas anteriores, por tal motivo,

se decretará la resolución del contrato de compraventa celebrada entre Rosalba Acosta Cano y James Byron Parra Marín.

Como consecuencia de la declaración de resolución contractual conviene estudiarse la procedencia de la restitución del bien inmueble. Frente a ello la Corte Suprema ha dicho que:

“El primero de los efectos derivados de la resolución del contrato es el que contempla el artículo 1544 del Código Civil, a cuyo tenor, “cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere³”.

Dado lo anterior, la restitución en el caso concreto apareja, la entrega material por parte del comprador al vendedor, siendo esta, la única restitución posible, dado que como ya se advirtió, nunca existió el pago del precio y en tal sentido, no hay obligación de restituirle algo al demandado-comprador. En tal sentido, en atención a que el inmueble se encuentra en manos del demandado⁴, se le ordenará entregarlo voluntariamente al demandante, en el término máximo de quince (15) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia.

Por su parte, respecto a las obligaciones adicionales a título de sanción que consagra la ley para los contratantes incumplidos; el artículo 1546 señala que el contratante cumplido podrá exigir la indemnización de perjuicios⁵, empero, el reconocimiento de dicha prestación depende de que este logre la demostración de la ocurrencia de los mismos, pues como regla general del derecho civil, se tiene que los hechos que alega la parte deben ser probados por esta.

Referente a la petición de frutos, conviene dilucidar que, el artículo 206 del C.G. del P., señala:

³ Ibídem.

⁴ Ver archivo 35Atiende requerimiento del expediente digital.

“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo”.

Sin embargo, pese a que en un principio la normativa transcrita estableció primigeniamente que, la declaración jurada haría prueba del monto de la indemnización, compensación, frutos o mejoras, sin indicar que el juramento estimatorio era prueba de la existencia del daño *per se*, lo cierto es que la Corte Suprema de Justicia en Sentencia 5797 de 2017, realizó una interpretación laxa de la norma, al establecer que:

“En efecto, tal manifestación tenía la virtualidad de erigirse como elemento de convicción para acreditar tanto los perjuicios como su monto pues no fue objetado por la pasiva, quien, se insiste, no contestó el líbelo. Y, en todo caso, si los juzgadores consideraban elevada la cuantía aducida por el tutelante, allá demandante, han debido decretar pruebas de oficio para establecer su veracidad, tal como lo preveía el anotado artículo 211 del Código de Procedimiento Civil; no obstante, nada de ello se adelantó en el juicio confutado”.

Con ello, dada la obligación de atenderse el precedente judicial, queda claro para este juzgador que, al no haber sido contestado el líbelo introductor en la etapa de traslado de la demanda y posteriormente en el traslado de la reforma, deviene como cierta la existencia de los frutos dejados de percibir y el monto⁶

⁶ Así mismo, en apoyo de lo afirmado, la Sentencia C 157 de 2013 estipuló que:

(...) se reconoce a esta estimación como un medio de prueba que, de no ser objetada, también de manera razonada, o de no mediar una notoria injusticia, ilegalidad o sospecha de fraude o colusión, brinda soporte suficiente para una sentencia de condena. Esto quiere decir que basta con la palabra de una persona, dada bajo juramento, para poder tener por probada tanto la existencia de un daño como su cuantía.

esbozado por el demandante, esto es, la suma de \$133.400.000 y en tal sentido será reconocida.

Conclusiones: Conforme a las premisas decantadas se tiene que, *i)* la falta del pago del precio por parte del comprador en el contrato de compraventa, es un incumplimiento esencial que permite declarar la resolución del contrato, *ii)* la consecuencia lógica de la resolución contractual en el presente es la restitución material del inmueble y , *iii)* al no haber sido contestada la demanda no solo se prueba la existencia del incumplimiento contractual grave sino también la existencia de un daño y su monto, el cual fue valorado por el actor en juramento estimatorio, en la suma de \$133.400.000,00.

Decisión:

De conformidad con lo expuesto, el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

F a l l a:

Primero: Declarar la resolución del contrato de compraventa celebrado entre la demandante, señora Rosalba Acosta Cano, y el demandado, señor James Byron Parra Marín, mediante Escritura Pública 1888 de 25 de febrero de 2016.

Segundo: Ordenar la cancelación de la anotación número 26 del certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria Nro. 001-71087. Oficiése en tal sentido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Tercero: Ordenar la restitución material del inmueble a la demandante, en el término máximo de quince (15) días, contados a partir de la ejecutoria de esta providencia.

Cuarto: Condenar al demandado James Byron Parra Marín, al pago de la suma de \$133.400.000 en favor de la demandante Rosalba Acosta Cano, por concepto de frutos dejados de percibir, tal como se indicó en la motivación.

Quinto: Se condena en costas a la parte demandante y se fija como agencias en derecho la suma de \$5.168.935, equivalente al 3% del valor declarado de la compraventa.

Sexto: Ejecutoriada la presente providencia, archívese el expediente y realícense las anotaciones correspondientes por secretaría.

Notifíquese y cúmplase

**Omar Vásquez Cuartas
Juez**

Firmado Por:
Omar Vasquez Cuartas
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 020
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: **2600053761f1ce379cf3cf85d0b3507faab42f7b88f4cd4bbc0d11e6243dbf10**

Documento generado en 11/05/2023 11:29:41 AM

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