Sentencia	001
Radicado	05266-31-03-001-2020-00127-00
Proceso	Verbal
Demandante	Jorge Iván García Giraldo
Demandado	Adilia Gallego Hernández
Asunto	Desestima pretensiones

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Quince (15) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

Atendiendo la alternativa consagrada en el inciso 3º, numeral 5º, del artículo 373 del Código General del Proceso, el Juzgado procede a dictar sentencia escrita dentro del proceso verbal de Jorge Iván Giraldo García en contra de Adilia Gallego Hernández.

ANTECEDENTES:

1.Pretensiones.- Se pide en la demanda –escrito integrado archivo pdf 38- resolver *"el contrato de compraventa 01-16, derivado del incumplimiento del deber de saneamiento y realización de la actualización catastral y corrección de áreas reales en escrituras, catastro ficha catastral y levantamiento topográfico con actas de colindancia"*.

Como consecuencia de lo anterior, "*se condene al pago de la cláusula penal estipulada en el contrato, pactada en la cláusula octava del contrato de compraventa*" por un total del 15% del precio pactado equivalente a $197´392.500; se paguen las mejoras realizadas en los bienes, como consecuencia de la resolución del contrato de compraventa por un valor de $794´300.000 valor que por solicitud de parte debe ser convalidado o rectificado por perito evaluador; y se reconozcan los perjuicios por el exceso del pago del impuesto predial de los terrenos por el no saneamiento de los bienes por un total de $33.834.846.

Finalmente, se pide pago de las costas y las agencias en derecho

2.Fundamentos facticos de las pretensiones.- Se dice en la demanda que, entre la señora Adilia Gallego Hernández y el señor Jorge Iván Giraldo García, se celebró contrato de promesa de compraventa, contrato cuyo objeto fue la compraventa de un lote de terreno con una extensión de 900 hectáreas (900 Ha.) aproximadamente, con destinación ganadera, lote subdividido en los siguientes lotes de terreno: San Marcos, el Deseo, San Miguel, Jerusalén n°2, La Florida, Buena Vista, El Delirio, San José, Puerto Rico, Alaska y Santa Isabel, todos ellos ubicados en el municipio de Zaragoza, Antioquia.

Que, en la cláusula quinta del referido contrato, se pactaron como obligaciones de la vendedora sanear los bienes dejándolos libres de embargo o cualquier otro tipo de gravamen sobre la propiedad, además de levantar cualquier limitación al derecho real de dominio que tuviera el inmueble.

Que para el día 26 de septiembre de 2017, el demandante solicitó a la promitente vendedora el saneamiento de los bienes motivo del negocio por los actos escriturales rechazados por la oficina de registro de instrumentos públicos de Segovia; y se le advirtió que en caso de no proceder a hacer dicho saneamiento sería el actor quien adelantaría dichas actuaciones con el fin de dejar libres las tierras objeto del negocio jurídico de cualquier gravamen, advirtiendo que los gastos en los que se incurrieran en dichas diligencias serían a cargo de la vendedora, actuaciones efectuadas por el doctor León Darío Valderrama y las cuales fueron canceladas por el señor Giraldo García.

Que después de revisar el informe presentado por el profesional del derecho León Darío Valderrama, se evidenciaron unas diferencias en las áreas de los predios motivo de compraventa, lo cual afecta los predios para efectos comerciales en su valor, e impide el comercio en condiciones reales a la materialización efectiva del área comprometida, por lo que en repetidas ocasiones se solicitó proceder a sanear y realizar las aclaraciones de áreas pertinentes y así poder completar la tradición material del inmueble dado en venta.

Que dentro del contrato de compraventa se estableció una cláusula penal del 15% del precio pactado, para quien incumpliera cualquiera de las estipulaciones de la promesa.

Dice la demanda que se anexa boleta de registro del predio identificado como Santa Isabel matricula inmobiliaria 027 – 3647 de fecha 13 de marzo de 2019 ultimo predio registrado y que hace parte integral de la compraventa 01 – 16, con lo que demuestra que para el año 2019 todavía se encontraba incólume la compraventa y que la misma no se ha podido resolver por todos los problemas generados con los predios.

Que dentro del negocio jurídico inicial se encuentra el predio denominado como Nueva Esperanza, predio que a la fecha –de presentación de la demanda- no ha sido escriturado por las partes, lo que genera un cabal incumplimiento de la vendedora.

Que el demandante en cumplimiento de lo pactado en el contrato de compraventa 01-16 y que es objeto de censura, pagó a la señora Gallego Hernández la suma de $1.315'950.000 dando cumplimiento al numeral 2º del aparte de "obligaciones del comprador" contenidas en la cláusula quinta del contrato de compraventa.

Que si bien es cierto que el valor inicial del contrato de compraventa fue por $1.299'000.000 este valor estaba sujeto a la verificación de la cabida por los topógrafos y así arrojar el valor total del predio después de su medición.

Que el demandante procedió a hacer diferentes arreglos locativos y mejoras a los inmuebles para posibilitar su explotación agroindustrial, además, de la construcción de una casa, embarcaderos, bebederos, potreros, siembra de pastos, entre otras mejoras a los inmuebles entregados por la señora Gallego Hernández; que también el actor ha venido asumiendo el pago del valor del impuesto predial por unos lotes que exceden en su extensión, perjudicándolo en gran parte puesto que, ha estado pagando de más por la no rectificación de la extensión de las tierras que debe hacer la vendedora.

Finalmente sostiene que se agotó la etapa conciliatoria sin existir animo conciliatorio, dando cumplimiento a este requisito de procedibilidad.

En escrito mediante el cual se pretendían subsanar requisitos –archivo pfd 56 y que se ordenó en auto admisorio entender como parte integral de la demanda- se indicó: "*La señora Adilia Gallego Hernández, demandada en esta acción, cumplió de manera parcial el contrato de compraventa suscrito con mi poderdante el señor Jorge Giraldo García, puesto que, si bien entregó materialmente el inmueble prometido en venta, NO perfeccionó la tradición total del mismo, esto porque la oficina de registro de instrumentos públicos no accedió al registro total de los lotes de terreno que comprenden la totalidad del negocio. --- Por tanto, la tradición no fue realizada de manera correcta, situación que llevó a mi cliente a solicitar la autorización de enajenación de los inmuebles por la ANT, puesto que estos predios se conciben como unidades agrícolas familiares (UAF); situación que, hacia parte de las obligaciones de la vendedora, ya que esto está comprendido dentro de las "obligaciones de saneamiento" de los inmuebles. --- La vendedora también se comprometió a rectificar las mediciones de las áreas totales de los lotes de terreno ofrecidos en compraventa, esto daría como resultado el valor total del negocio jurídico y una actualización de áreas catastralmente, puesto que el negocio jurídico se hizo basado en los artículos 1887 y 1888 del código civil, es decir, la compra fue por CABIDA. --- Además, la señora Gallego Hernández no ha terminado por efectuar la tradición de la totalidad de los lotes, puesto que, aún le falta por hacer el registro del lote denominado "Nueva Esperanza" a nombre de mi poderdante, si bien mi poderdante tiene la posesión de este lote no posee el justo título del mismo, puesto que este lote hace parte integral del predio de mayor extensión que se denominó finca "La Toyota" objeto de este negocio*".

3.Tramite y replica. – Admitida la demanda luego de ser subsanada, y notificada a la parte demandada ésta presentó escrito de contestación en el que se pronunció frente a cada uno de los hechos narrados en aquella, expresó oposición a las pretensiones y planteó a título de excepciones indebida notificación de la demanda, ineptitud de la demanda por carencia de requisitos formales, inexistencia y nulidad del contrato de compraventa, e igualmente a título de excepciones previas –despachadas desfavorablemente en auto del 21 de abril de 2023- se adujo ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales, nulidad de lo actuado por inobservancia de las formas propias del proceso.

4. Satisfechas íntegramente las etapas procesales, con observancia de la transición legislativa (art. 625 del C.G, del.), se les concedió finalmente, la oportunidad a las

partes de formular sus alegaciones conclusivas, para después anunciar el sentido del fallo.

CONSIDERACIONES:

1. Los presupuestos procesales. Se reúnen los presupuestos de capacidad para ser parte, capacidad para comparecer, demanda en forma y competencia del juez, por tanto, la sentencia será de fondo (C.S.J., SC del 6 de junio de 2013, exp. 2008-001381).

2. Problema jurídico: fundado en lo pretendido consiste en definir si hay lugar a que "*Se resuelva el contrato de compraventa 01-16, derivado del incumplimiento del deber de saneamiento y realización de la actualización catastral y corrección de áreas reales en escrituras, catastro ficha catastral y levantamiento topográfico con actas de colindancia*" y de ahí determinar si es procedente el reconocimiento de clausula penal, mejoras realizadas en los inmueble y perjuicios

3. El contrato de promesa.

i) La Corte Suprema de Justicia Sala Civil en SC-2221 de 2020 se refirió a la naturaleza, objeto y función del contrato de promesa, así:

"*Aun cuando carece de definición legal (el Código Civil se limita a la relación de los requisitos para su validez, siguiendo los términos consagrados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 –que subrogó el canon 1611 de aquella normativa–), en nuestro medio la promesa de contratar se ha caracterizado como un 'precontrato', o contrato de naturaleza preparatoria, «en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados». De ahí que la doctrina y jurisprudencia patrias reconozcan, al unísono, que la promesa genera una única prestación de hacer: celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello*".

En este sentido, el contrato de promesa tiene como función principal afianzar la celebración de un acuerdo posterior y definitivo, y establece como obligación esencial de los promitentes una de hacer: celebrar el contrato prometido.

ii) Respecto de las obligaciones que pueden incorporarse en el contrato de promesa, la Corte Suprema de Justicia Sala Civil ha dicho lo siguiente:

En SC del 7 de febrero de 2008, rad. 2001-06915-01, dijo:

"En fin, la promesa de compraventa genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de dare rem y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio. Por ende, el contrato preliminar y el definitivo, tienen estructura y función heterogéneas, sus requisitos esenciales, forma y efectos son distintos y, también, los derechos y prestaciones inherentes a cada tipo contractual".

En SC del 30 de julio de 2010, rad. 2005-00154, reiterada en SC-7004 de 2015, dijo:

"No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalia negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión".

En SC-2221 de 2020 expresó:

"En adición, los promitentes comprador y vendedor están habilitados para adelantar el cumplimiento de ciertos débitos que, en puridad, no emanan de la promesa (de la que solo surge una prestación de hacer), sino que encontrarán su verdadera fuente a posteriori, cuando despunte el contrato de compraventa; así ocurre con el pago antelado –total o parcial– del precio, o la entrega

(también anticipada) de la heredad prometida en venta, que usualmente incluyen los contratantes en este tipo de convenios.

Ahora bien, de acuerdo con el carácter preparatorio de la promesa, pactos como los recién descritos serán, por vía general, meramente provisionales, y por lo mismo resultan admisibles únicamente a modo de adelanto –lícito– de los efectos de la negociación prometida; pero, finalmente, las cargas del comprador y el vendedor no pueden tener origen distinto a la convención definitiva. Ello es así, pues si bien la anticipación de ciertas cargas negociales es válida, no lo es la sustitución de los efectos traditivos reservados a la compraventa".

En consecuencia, los promitentes comprador y vendedor tiene la potestad de anticipar el cumplimiento de prestaciones que no emanan del contrato de promesa de venta sino del contrato de venta, pero, como son cláusulas de un negocio preparatorio tienen efectos provisionales y son admisibles únicamente a modo de adelanto, pues las obligaciones de la esencia y naturaleza de la venta solo pueden originarse y tienen causa en este negocio.

iii) Respecto de la coexistencia del contrato de promesa y el contrato prometido, la Corte Suprema de Justicia Sala Civil ha expresado lo siguiente:

En SC del 16 de diciembre de 2013, rad. 1997-04959-01 dijo:

"*Por ello, ha sido reiterada la posición de esta Corte al considerar que la promesa tiene un "carácter preparatorio o pasajero**, lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el prometido**..." (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp.: 4724)* ***La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquélla****.*

Sin embargo, ***nada obsta para que las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, pacten en un mismo documento, además del compromiso de celebrar el contrato definitivo, otras prestaciones destinadas a regir en vigencia de éste****. Tal circunstancia no significa en modo alguno que la promesa subsista luego de perfeccionarse el acuerdo principal sino, tan solo, que en la fase de conclusión del negocio los contratantes deciden*

ratificar las cláusulas contenidas en el arreglo preliminar, sin que sea necesario volver a pronunciarse sobre lo que convinieron con anterioridad".

En SC-2221 de 2020 dijo:

"*Ciertamente, si en la promesa se prevé que alguno de los elementos del contrato prometido adoptará una determinada forma, y luego en este resulta regulado de manera distinta, es ineludible entender –al menos en línea de principio– que lo manifestado en el negocio jurídico final recoge la contundente, irrebatible y definitiva voluntad de los contratantes, sustituyendo así su querer inicial, expresado en la promesa; lo anterior precisamente por la naturaleza meramente preparatoria y función jurídico-económica del precontrato, que no es otra que allanar el camino para la celebración de un convenio posterior.*

En cambio, si las partes guardan silencio en el segundo contrato (el definitivo) frente a algún punto sistematizado en el primero (el preliminar), la disposición primigenia subsistirá, siempre y cuando reúna los requisitos que exige el ordenamiento para la validez y eficacia de la totalidad de las convenciones entre particulares".

En este orden, la promesa de contrato y el contrato prometido no pueden coexistir, de ahí que las cláusulas que regulen aspectos propios del contrato prometido pero que fueron consignados en la promesa, pueden modificarse y plasmarse en el contrato definitivo, siendo estas las que rigen el acuerdo de voluntades, o, pueden guardar silencio, caso en el cual subsistirá siempre y cuando reúna las condiciones de validez y eficacia.

4. La acción resolutoria:

i) El artículo 1546 del C. Civil establece que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

La Corte Suprema de Justicia Sala Civil en SC del 11 de marzo de 2004, rad. 7582, se refirió a la acción resolutoria así:

"Según la tradicional doctrina de la Corte, el buen suceso de la acción resolutoria está sujeto a la concurrencia de las siguientes condiciones: a) que verse sobre contrato bilateral válido; b) que el demandante haya dado cumplimiento a las obligaciones a su cargo, o se haya allanado al cumplimiento, y c) que el demandado se haya separado de sus compromisos contractuales total o parcialmente".

ii) El incumplimiento tiene un significado que engloba: a) el incumplimiento total y definitivo; b) cumplimiento parcial; c) cumplimiento defectuoso; y d) el cumplimiento tardío (arts. 1613 y 1614 del C. Civil). Sin embargo, no todo incumplimiento tiene la aptitud para extinguir la relación contractual.

La Corte Suprema de Justicia en SC del 18 de diciembre de 2009, exp. 1996-09616-01, se refirió al incumplimiento resolutorio, así:

"En el contexto que se ha precisado anteriormente, la doctrina y la jurisprudencia han considerado que en esta materia resulta pertinente distinguir, entonces, si la obligación insatisfecha es una obligación principal o simplemente accesoria, o también si el incumplimiento es definitivo o apenas parcial o transitorio, y, en todo caso, analizar la trascendencia, importancia o gravedad del incumplimiento, determinadas tales circunstancias, entre otros criterios, por lo que las partes hayan convenido, por la afectación que se haya presentado en el interés del acreedor en el mantenimiento de la relación, por la frustración del fin práctico perseguido con el contrato –en la que se incluye la inobservancia de un término esencial-, o, en fin, por el impacto que se haya podido generar en la economía del contrato".

Por lo anterior, a) la acción resolutoria se condiciona a la concurrencia de i) un contrato bilateral valido; ii) que el demandante sea un contratante cumplido o se haya allanado a cumplir; y iii) que el demandado sea incumplido; y b) que solo el incumplimiento que reviste gravedad o frustre los intereses del contrato es el que tiene la aptitud para resolver el vínculo jurídico.

5. El caso concreto:

1. La legitimación en la causa.

El contrato de promesa de venta 01- 16 fue suscrito por Jorge Iván Giraldo García y Adilia Gallego Hernández, quienes en este asunto son demandante y demandada, por lo que se configura la legitimación en la causa activa y pasiva.

2. Los presupuestos de la acción resolutoria.

2.1. Lo primero es determinar el contrato que es objeto de resolución.

El demandante en el acápite de hechos expuso lo siguiente:

"SEXTA: Dentro del presente escrito se anexa Boleta de registro del predio identificado como SANTA ISABEL matricula inmobiliaria 027 – 3647 de fecha 13 de marzo de 2019 ultimo predio registrado y ***que hace parte integral de la compraventa 01 – 16****. Lo cual demuestra que para el año 2019 todavía se encuentra incólume la compraventa y que la misma no se ha podido resolver por todos los problemas generados con los predios".*

"OCTAVO: Mi poderdante, en cumplimiento de lo pactado en el contrato de ***compraventa 01-16*** *y que es objeto de censura en esta acción, pagó a la señora Gallego Hernández la suma de MIL TRESCIENTOS QUINCE MILLONES NOVESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (1.315'950.000) dando cumplimiento al numeral 2 del aparte de "obligaciones del comprador" contenidas en la cláusula Quinta del* ***contrato de compraventa"*** (folio 58 cuaderno principal)

En el acápite de pretensiones solicitó lo siguiente:

"1. ***Se resuelva el contrato de compraventa 01-16****, derivado del incumplimiento del deber de saneamiento y realización de la actualización catastral y corrección de áreas reales en escrituras, catastro ficha catastral y levantamiento topográfico con actas de colindancia"* (folio 58 cuaderno principal).

Se concluye que el contrato que se identifica con la relación sustancial subyacente es el contrato de promesa de compraventa 01-16 del 30 de septiembre de 2016, así como

los “otro sí” que modificaron diferentes clausulas (folio 6 cuaderno principal).

Teniendo entonces este punto de partida, es que se pasa a verificar la concurrencia de los presupuestos de la acción resolutoria.

2.2. La existencia de un contrato bilateral valido.

i) La cláusula primera del contrato de promesa de venta 01 – 16 del 30 de septiembre de 2016, deja ver que el objeto del contrato es la venta de los inmuebles de matrículas inmobiliarias 027-614, 027-615, 027-331, 027-844, 027-19653, 027-1099, 027-893, 027-3261, 027-3616, 027-892 y 027-3647 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia – Antioquia (folio 6 cuaderno principal).

Esto deja ver que la obligación contenida en la promesa de venta 01 – 16 es divisible, pues tiene por objeto la celebración de diferentes contratos de venta. Ello, sin perjuicio de que cada una de las prestaciones de hacer que tienen por objeto la venta de cada inmueble, sea indivisible.

En consecuencia, el pago o cualquier modo de extinción de las obligaciones, opera de manera independiente respecto de cada una de las prestaciones que tienen por objeto celebrar contrato de venta frente a cada inmueble (art. 1649 del C. Civil).

ii) Se adjuntaron al proceso las escrituras públicas que a continuación se relacionan y que hacen plena prueba de su otorgamiento, fecha y declaraciones que en ella se contienen. Es que, tales documentos no fueron censurados por la parte demandante ni demandada. (art. 257 del C.G.P.).

a. La escritura pública 4728 del 5 de septiembre de 2017 de la Notaría 16 de Medellín contiene la venta del inmueble de matrícula inmobiliaria 027- 614 (folio 35).

b. La escritura pública 4739 del 5 de septiembre de 2017 de la Notaría 16 de Medellín contiene la venta del inmueble de matrícula inmobiliaria 027- 615 (folio 30).

c. La escritura pública 4730 del 5 de septiembre de 2017 de la Notaría 16 de Medellín

contiene la venta del inmueble de matrícula inmobiliaria 027-3331 (folio 36).

d. La escritura pública 6052 del 5 de septiembre de 2017 de la Notaría 16 de Medellín contiene la venta del inmueble matrícula inmobiliaria 027- 8444 (folio 38).

e. La escritura pública 4732 del 5 de septiembre de 2017 de la Notaría 16 de Medellín contiene la venta del inmueble de matrícula inmobiliaria 027- 893 (folio 37).

f. La escritura pública 4735 del 5 de septiembre de 2017 de la Notaría 16 de Medellín contiene la venta del inmueble de matrícula inmobiliaria 027- 3261 (folio 31).

g. La escritura pública 4733 del 5 de septiembre de 2017 de la Notaría 16 de Medellín contiene la venta del inmueble de matrícula inmobiliaria 027- 3616 (folio 29).

h. La escritura pública 4731 del 5 de septiembre de 2017 de la Notaría 16 de Medellín contiene la venta del inmueble de matrícula inmobiliaria 027- 892 (folio 34).

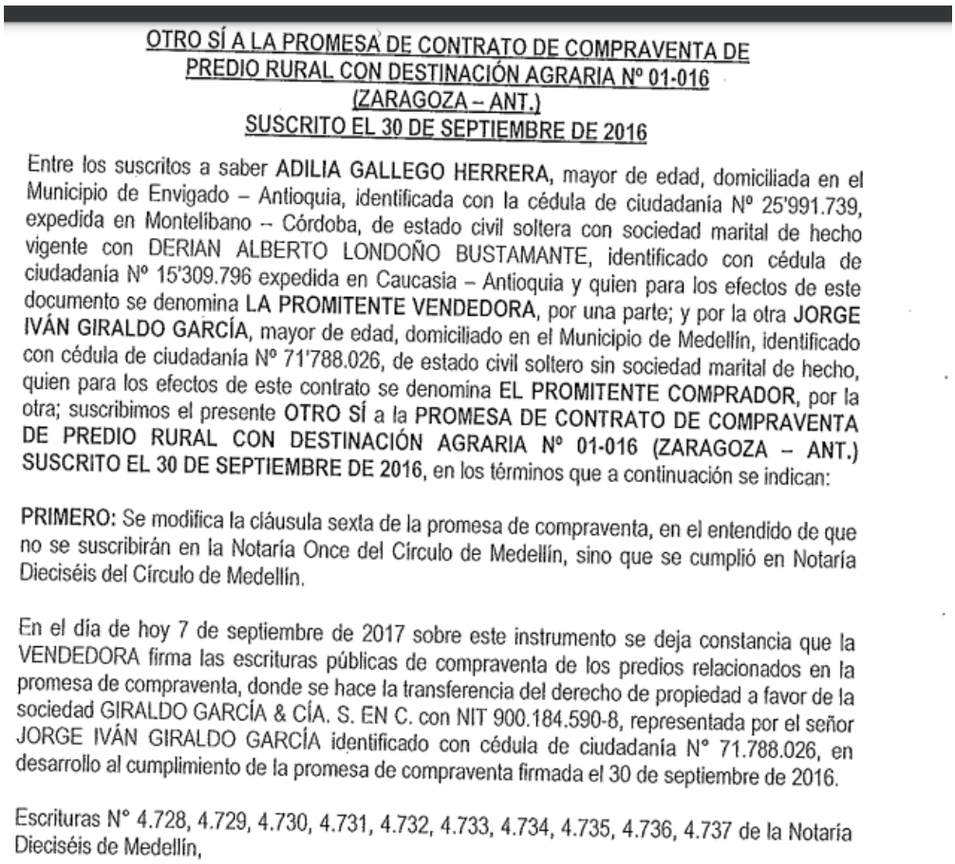
i. La escritura pública 334 del 4 de febrero 2019 de la Notaría 16 de Medellín contiene la venta del inmueble de matrícula inmobiliaria 027- 3647 (folio 39).

j. La escritura pública 4737 del 5 de septiembre de 2017 de la Notaría 16 de Medellín contiene la venta del inmueble de matrícula inmobiliaria 027- 19653 (folio 101).

k. El folio de matrícula inmobiliaria 1099 da cuenta de loteo y apertura de las matriculas 35114 y 35114, y respecto del primero la escritura publica 6053 del 21-11-2018 Notaría 16 de Medellín da cuenta de la venta del primero (folio 32).

Las escrituras públicas en comento tienen como comprador a la sociedad Giraldo García & Cia S en C. Sin embargo, ello obedece al "otro si" hecho al contrato 01-16 del 30 de septiembre de 2016, tal como dan cuenta la copia del otro si y el informe de gestión de cuentas obrantes a folios 8 y 14 del cuaderno principal, respectivamente.

Otro si:



OTRO SÍ A LA PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE PREDIO RURAL CON DESTINACIÓN AGRARIA Nº 01-016 (ZARAGOZA – ANT.) SUSCRITO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

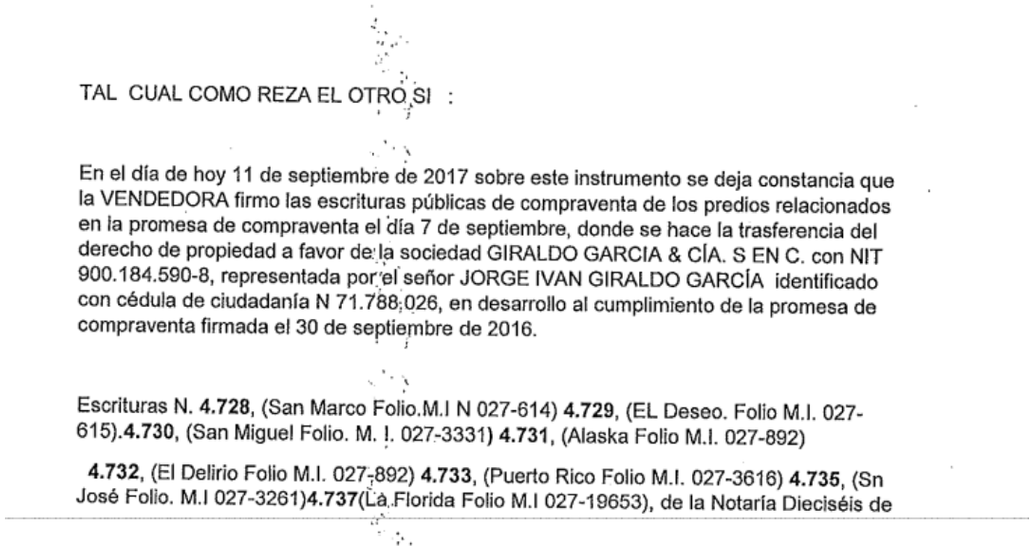
Entre los suscritos a saber **ADILIA GALLEGO HERRERA,** mayor de edad, domiciliada en el Municipio de Envigado – Antioquia, identificada con la cédula de ciudadanía Nº 25'991.739, expedida en Montelíbano -- Córdoba, de estado civil soltera con sociedad marital de hecho vigente con DERIAN ALBERTO LONDOÑO BUSTAMANTE, identificado con cédula de ciudadanía Nº 15'309.796 expedida en Caucasia – Antioquia y quien para los efectos de este documento se denomina **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por una parte; y por la otra **JORGE IVÁN GIRALDO GARCÍA,** mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía Nº 71'788.026, de estado civil soltero sin sociedad marital de hecho, quien para los efectos de este contrato se denomina **EL PROMITENTE COMPRADOR**, por la otra; suscribimos el presente **OTRO SÍ** a la **PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE PREDIO RURAL CON DESTINACIÓN AGRARIA Nº 01-016 (ZARAGOZA – ANT.) SUSCRITO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016,** en los términos que a continuación se indican:

PRIMERO: Se modifica la cláusula sexta de la promesa de compraventa, en el entendido de que no se suscribirán en la Notaría Once del Círculo de Medellín, sino que se cumplió en Notaría Dieciséis del Círculo de Medellín.

En el día de hoy 7 de septiembre de 2017 sobre este instrumento se deja constancia que la VENDEDORA firma las escrituras públicas de compraventa de los predios relacionados en la promesa de compraventa, donde se hace la transferencia del derecho de propiedad a favor de la sociedad GIRALDO GARCÍA & CÍA. S. EN C. con NIT 900.184.590-8, representada por el señor JORGE IVÁN GIRALDO GARCÍA identificado con cédula de ciudadanía N° 71.788.026, en desarrollo al cumplimiento de la promesa de compraventa firmada el 30 de septiembre de 2016.

Escrituras N° 4.728, 4.729, 4.730, 4.731, 4.732, 4.733, 4.734, 4.735, 4.736, 4.737 de la Notaría Dieciséis de Medellín,

Informe de gestión de cuenta:



TAL CUAL COMO REZA EL OTRO SI :

En el día de hoy 11 de septiembre de 2017 sobre este instrumento se deja constancia que la VENDEDORA firmo las escrituras públicas de compraventa de los predios relacionados en la promesa de compraventa el día 7 de septiembre, donde se hace la trasferencia del derecho de propiedad a favor de la sociedad GIRALDO GARCIA & CÍA. S EN C. con NIT 900.184.590-8, representada por el señor JORGE IVAN GIRALDO GARCÍA identificado con cédula de ciudadanía N 71.788.026, en desarrollo al cumplimiento de la promesa de compraventa firmada el 30 de septiembre de 2016.

Escrituras N. **4.728**, (San Marco Folio.M.I N 027-614) **4.729**, (EL Deseo. Folio M.I. 027-615).**4.730**, (San Miguel Folio. M. I. 027-3331) **4.731**, (Alaska Folio M.I. 027-892)

4.732, (El Delirio Folio M.I. 027-892) **4.733**, (Puerto Rico Folio M.I. 027-3616) **4.735**, (Sn José Folio. M.I 027-3261)**4.737**(La Florida Folio M.I 027-19653), de la Notaría Dieciséis de

Sumado a lo anterior, en el clausulas primera – parágrafo, tercera y sexta de cada una de las escrituras antes relacionadas, se expuso, de manera idéntica, lo siguiente:

"PARAGRAFO 1. No obstante el área y los linderos expresados del inmueble anteriormente descrito (s), la venta se hace como cuerpo (s) cierto (s)".

"TERCERO. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO- Garantiza (n) el (la, los) vendedor (a, es) la absoluta propiedad de el (los) inmueble (s) que se transfiere (n), el (los) cual (es) no lo (s) ha gravado en forma alguna ni su dominio se encuentra en pleito alguno , que no lo (s) ha vendido ni prometido vender ni en todo ni en parte a ninguna otra persona con anterioridad a la fecha de la presente escritura; y que en general se encuentra (n) libre (s) de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio tales como censo, hipoteca, embargo judicial, registro por demanda civil, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, arrendamiento por escritura pública, uso o usufrutos, medidas cautelares, etc".

"SEXTO. Que EL (LA, LOS) VENDEDOR (A, ES) se obliga (n) a acudir al saneamiento de el (los) inmueble (s) objeto de venta, en todos los casos en que la Ley así lo determine bien sea por evicción o por vicios redhibitorios".

Por consiguiente, se probó la venta de los inmuebles de matrículas inmobiliarias 027-614, 027-615, 027-331, 027-844, 027-893, 027-3261, 027-3616, 027-892, 027-3647, 027-19653 y del loteo y venta del identificado como 001-1099 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia, que consiste en la obligación principal de la promesa de venta. Sumado a ello, como en cada una de las escrituras de venta se estableció lo referido a las obligaciones de saneamiento, vicios redhibitorios, evicción y área de los inmuebles objeto de venta (art. 1888 del C. Civil), se entiende que cualquier incumplimiento o evento que ataña a éstas, se regula por la venta y no por la promesa (CSJ SC 2221 de 2020).

Lo anterior trae como consecuencia que las obligaciones contenidas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 del artículo primero de la promesa de venta 01 -16 del 30 de septiembre de 2016, ya se extinguieron, por pago, ya que hubo cumplimiento espontaneo de la obligación de hacer – suscribir escritura de venta, y que respecto de los inmuebles a que alude cada uno de estos numerales, la regulación de eventos de saneamiento se rige por las escrituras de venta, siendo entonces ineficaz las cláusulas que al respecto se consignaron en la promesa; y ya tratándose de la(s) compraventa(s) el legitimado para reclamar por ello sería la sociedad Giraldo Garcia & Cia S en C.

De ahí que, respecto de las prestaciones contenidas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 del artículo primero de la promesa de venta, así como cualquier estipulación que en la promesa se hubiere hecho respecto al saneamiento de los bienes prometidos en venta en cada uno de estos acápites, se encuentra extinta, lo que implica a su vez, el acaecimiento de una condición extintiva de la acción resolutoria que frente a estas prestaciones se hubiere podido ejercer, pues no hay obligación que exista y por ende, no se puede propender su resolución.

En este orden, no se reúnen los presupuestos procesales de la acción deprecada, por lo que está llamada a fracasar la pretensión, lo cual releva del examen de las excepciones de fondo.

DECISIÓN:

Por lo expuesto, el Juzgado Civil de Circuito de Envigado, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

Primero: desestimar la totalidad de las pretensiones por no configurarse los presupuestos de la acción que se ejerce lo cual releva del examen de las excepciones de fondo.

Segundo: costas a cargo de la parte demandada y en favor de la demandante. Se fijan agencias en derecho a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

NOTIFÍQUESE

DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA
JUEZ
15012024
2020-00127

Firmado Por:

Diana Marcela Salazar Puerta

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 003

Envigado - 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: **08fd53a4629d71645ee52cb24d8ea9ebec3b3b8d78037859eeefe745a87d5dfa**

Documento generado en 15/01/2024 01:42:39 PM

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