



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Tuluá, Valle del Cauca, once (11) de octubre de 2021

SENTENCIA No. 158

REF: PROCESO VERBAL- RESOLUCIÓN DE CONTRATO-.

PRIMERA INSTANCIA

DEMANDANTES: MARTHA LUCÍA VILLEGAS MARULANDA.
AMPARO VILLEGAS MARULANDA.
LUZ PIEDAD VILLEGAS MARULANDA.
SANDRA VILLEGAS MARULANDA.

DEMANDADO: GERMÁN ARANGO MORALES.

RAD: 76-834-40-03-007-2019-00229-00.

1. OBJETO DEL PRESENTE PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia escrita de primera instancia en razón de su cuantía, dentro del proceso verbal de resolución de contrato adelantado por las señoras Martha Lucía Villegas Marulanda, Amparo Villegas Marulanda, Luz Piedad Villegas Marulanda y Sandra Villegas Marulanda, contra Germán Arango Morales.

2. PRETENSIONES Y HECHOS DE LA DEMANDA



La parte demandante pide **I)** se declare resuelto por incumplimiento el contrato de promesa de compraventa, **II)** se condene al pago de la multa pactada en el contrato de promesa de compraventa, fijada en DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$10'000.000) y **III)** se pague en favor de las demandantes el valor de los perjuicios sufridos, que se circunscriben a perjuicios morales.

Como hechos exponen las demandantes a través de su apoderado judicial, que las accionantes suscribieron con el señor Germán Arango Morales identificado con cédula de ciudadanía Nro. 6.478.908, un contrato de promesa de compraventa el día 24 de febrero de 2017, sobre el 50% del derecho de dominio y propiedad que tienen sobre el siguiente inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 384-13305 y cédula catastral 00-00-0007-0058-0002, determinado por los siguientes linderos: *Partiendo del mojón A clavado a la derecha del rio medio pañuelo se va hasta encontrar un mojón de piedra M clavado en un alto, la recta que uno estos dos mojones mide 346 metros azimut 186 grados 30 minutos lindando con terreros de la Sociedad Parceladora de Cuancua S.A, ocupados por José Millán, de aquí se vuelve un poco a la derecha hasta encontrar el mojon de piedra L, clavado en el filo de una cuchilla, la recta de 187 metros y azimut de 203 grados lindando con la parceladora de Cuancua y que ocupa Félix Cifuentes de aquí se vuelve un poco a la izquierda hasta el mojón de piedra R, la recta que une estos dos mojones mide 85 metros y azimut de 189 grados 3P lindando con Parceladora de Cuancua ocupados por Nemesio Lázaro, aquí vuelve a la derecha al mojon de piedra 13, la recta que une estos dos mojones mide 216 metros y azimut de 300 grados 30 minutos lindando con la Parceladora de Cuancua, ocupados por Manuel Triana, aquí vuelve en recta con azimut de 300 grados 45 minutos y 130 metros hasta el mojón P al pie de un árbol caimo, lindando con la misma Parceladora Cuancua, ocupados por Manuel A. Torres, sigue en recta con azimut de 301 grados 45 minutos y 50 metros, hasta el mojón E) clavado en el costado sur del camino que de Trujillo conduce a Andinapolis, vuelve por*



2019-00229-00

la derecha al camino hasta encontrar una distancia de 57 metros y azimut de 47 grados el mojón de piedra Z) clavado en el costado Norte del camino citado, vuelve a la izquierda en recta azimut de 325 grados y 30 minutos y distancia de 170 metros hasta el mojón J) clavado en la margen derecha del rio cristales, lindando hasta aquí con el mojón P) con mejoras de José Novoa, de aquí vuelve a la derecha por el rio medio pañuelo lindando con terrenos de parceladora de cuancua ocupados por Jesús Campiño y Mariana Vallejo, aquí sigue rio aguas abajo hasta encontrar mojón A) punto de partida lindando rio de por medio con terrenos de Parceladora Cuancua S.A, ocupados por Roberto Álvarez.

El valor del contrato se fijó en la suma de **NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$95'000.000)**, que serían pagados por parte del PROMITENTE COMPRADOR el día 23 de mayo de 2017, mismo día en que se otorgaría la correspondiente escritura pública.

Así mismo ilustra la parte accionante que el incumplimiento del aquí demandado se configuró desde el mes de mayo de 2017, pues no se cumplió con el pago en la fecha acordada y persistió a pesar de las prórrogas otorgadas por las señoras Martha Lucía Villegas Marulanda, Amparo Villegas Marulanda, Luz Piedad Villegas Marulanda y Sandra Villegas Marulanda, y que tampoco fueron cumplidas, según los certificados expedidos por el Notario Tercero del Círculo de Tuluá (V).

Finalmente, que el demandado recibió de manos de las demandantes, el inmueble referenciado el 23 de febrero de 2017, tal como consta en la cláusula novena del contrato de promesa de compraventa.

Se admitió la demanda a través de providencia interlocutoria Nro. 1294 del 06 de junio de 2019, surtiéndose por parte del apoderado demandante, la etapa de notificaciones, de las que se logra constatar, que, pese a haberse surtido en debida forma, el demandado se tuvo por



notificado por aviso¹, sin haber comparecido a ejercer su derecho de defensa y contradicción.

3. CONSIDERACIONES

No se ve la ausencia de los presupuestos procesales- Art. 82 del C.G.P-, ni se observa nulidad insubsanable que deba declararse de oficio, de igual manera las partes tampoco presentaron queja o reproche alguno sobre estos aspectos.

Para abordar la solución a lo pretendido por las partes sumidas en el pleito, resulta así sea someramente, echar un vistazo a lo dispuesto en la norma civil colombiana, que en su artículo 1546, establece que:

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

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Además, en uno de sus acápites, del Código Civil comentado, de GERMÁN ORTEGA RIBERO, Editorial Temis S.A, edición 2019, se señaló:

"... La resolución del contrato requiere sentencia judicial, pues es la sentencia que declara roto el contrato y no la simple declaración unilateral de la parte a quien se incumple.

Se encuentra legitimada para demandar la resolución solo la parte que ha cumplido con sus obligaciones o que se allanó a cumplirlas en el tiempo y

¹ Folio 54.



del modo convenidos. La resolución es la sanción para el contratante incumplido...”

Es así, como resulta necesario, traer a colación lo indicado por la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC2221-2020, radicación 76001-31-03-011-2016-00192-01, del 13 de julio de 2020, M.P Alonso Rico Puerta, donde se mencionó que:

En ese sentido, el precontrato tiene como función principal afianzar la celebración de un acuerdo definitivo posterior, que, por motivos de distinta índole, no puede consolidarse en forma inmediata. Verbigracia, en las negociaciones inmobiliarias es usual que, a pesar de que las partes hayan arribado a un consenso sobre cosa y precio, requieran un lapso adicional para adquirir los recursos para sufragarlo, o entregarla libre de todo vicio o gravamen (respectivamente), pudiendo diferir en el tiempo el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, con la razonable confianza de que ello ocurrirá en los términos prefijados, o en los que voluntariamente dispongan los contratantes una vez sobrevenga el plazo o la condición respectiva.

Así lo enseña el precedente de la Sala:

<<El contrato de promesa tiene una finalidad económica peculiar, cual es la de asegurar la celebración de otro contrato posterior cuando los interesados no quieren o no pueden realizarlo de presente. No es un fin en sí mismo, sino un medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto. Ofrece además estos caracteres: es un contrato preparatorio de orden general, porque puede referirse a cualquiera otra convención; es principal y solemne, y puede ser unilateral o bilateral, según que la obligación de celebrar el contrato prometido haya sido contraída por una sola de las partes o recíprocamente por ambas. Tiene su individualidad propia y si algo ofrece de excepcional ello obedece al modo imperativo como la ley



exige la presencia de todos los elementos que 10 configuran, desde luego que esos factores son de la esencia misma del contrato (CSJ CS, 1 jun. 1965, G.J. t. CXI-CXII, pp. 135-145).

Igualmente, indicó que:

En tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita que consiste en la facultar 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 ha adoctrinado la sala al señalar que:

En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultar legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.²

Luego, así las cosas, se ve en el expediente, el sistemático incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte del señor GERMÁN ARANGO MORALES, con relación a la compra por parte de este, del 50% del derecho de dominio y posesión del inmueble de propiedad de las aquí demandantes, distinguido el predio con matrícula

² Sentencia SC1209-2018, radicación Nro. 11001-31-03-025-2004-00602-01, M.P AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL
TULUÁ-VALLE
Centro Comercial Bicentenario Plaza, piso 02.

2019-00229-00

inmobiliaria Nro. 384-13305, pues es un hecho real y notorio que la contratante encargada de firmar la escritura, asistió en varias ocasiones a la notaría acordada, pero el demandado nunca lo hizo, consolidándose así el incumplimiento por parte del señor ARANGO MORALES, situación que tributa a que este Despacho declare resuelto el consabido contrato, aplicando la penalización de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000), multa previamente acordada por los contratantes.

En lo ateniende a la condena en perjuicios, resulta manifiesto que estos al no ser probados por la parte activa, se deberán negar.

Suficiente lo expuesto, para que el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E

PRIMERO: DECLARAR la **RESOLUCIÓN** del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, suscrito entre las señoras **MARTHA LUCÍA VILLEGAS MARULANDA, AMPARO VILLEGAS MARULANDA, LUZ PIEDAD VILLEGAS MARULANDA** y **SANDRA VILLEGAS MARULANDA**, y el señor **GERMÁN ARANGO MORALES** identificado con cédula de ciudadanía Nro. 6.478.908, por haberse concluido el incumplimiento por parte de este último.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **CONDÉNESE** al señor **GERMÁN ARANGO MORALES** identificado con cédula de ciudadanía Nro. 6.478.908, al pago de la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$10'000.000)**, valor contenido en el numeral **SEXTO** del contrato de



2019-00229-00

promesa de compraventa objeto de esta Litis.

TERCERO: CONDENAR EN COSTAS al señor **GERMÁN ARANGO MORALES**, en ese sentido, fíjese a favor del extremo activo, la suma de **UN MILLÓN CIEN MIL PESOS MCTE (\$ 1'100.000)**.

CUARTO: ABSTENERSE de condenar en perjuicios a la parte demandada, por lo expuesto en precedencia.

QUINTO: NOTIFÍQUESE esta decisión a través de los Estados Electrónicos de la página web de la Rama Judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

DIEGO VICTORIA GIRÓN

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL TULUÁ - VALLE DEL CAUCA
12 OCT 2021
Hoy <u>12</u> se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el ESTADO ELÉCTRONICO No <u>172</u> .
LUIS ALEJANDRO VILLALBA DUQUE Secretario