

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



Libertad y Orden

**JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
CIRCUITO JUDICIAL DE SOLEDAD
Calle 20 # 21-25 Soledad, Atlántico**

En Soledad, Atlántico, hoy, 27 de octubre de 2020, procede el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple a dictar Sentencia dentro del proceso Verbal con código único de radicación No. 085758-41-89-002-2018-00355-00, seguido por el señor CARLOS WILSON LIZARAZO GOMEZ, en contra del señor MILTON JOSE PALMA MONSALVO.

OBJETO DE DECISION

Corresponde al despacho decidir de fondo sobre la demanda Verbal de RESOLUCIÓN DE COMPRAVENTA, incoada por el señor CARLOS WILSON LIZARAZO GOMEZ, en contra del señor MILON JOSE PALMA MONSALVO.

ANTECEDENTES

1. HECHOS.

El actor presenta como fundamentos facticos los siguientes:

Mediante documento privado de fecha 27 de julio de 2015, se celebró un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA del derecho de posesión que ostentaba el entonces vendedor, sobre un lote de terreno ubicado en la calle 56C No. 1-69, jurisdicción del Municipio de Soledad, cuyas medidas y linderos son: NORTE: mide 12,00 metros, linda con la calle 56C; SUR: mide 12,00 metros, linda con la Gran Central de Abastos, ESTE: mide 24,00 metros, y linda con predio del señor Heberto y por el OESTE: mide 24,00 metros y linda con carrera 1.

El valor del contrato de Promesa de Compraventa es de \$25.000.000.00, el cual la promitente compradora pagó solamente la suma de \$19.500.000.00, y quedando como saldo insoluto, la suma de \$5.500.000.00.

Ante dicho incumplimiento, la parte demandante acudió al Centro Nacional de Conciliación, a fin de dirimir el conflicto, sin que el hoy demandado acudiera, razón por la cual acudió a esta jurisdicción para resolverlo.

2. PRETENSIONES.

PRIMERO: Que se declare que el señor MILTON JOSE PALMA MONSALVO, prometiente comprador dentro del contrato de promesa de compraventa de derechos de posesión, incumplió dicho contrato de fecha 27 de Julio del año 2015.

SEGUNDO: Que como consecuencia de lo anterior, se declare resuelto dicho contrato suscrito entre CARLOS WILSON LIZARAZO GOMEZ y MILTON JOSE PALMA MONSALVO

TERCERO: Que se condene al demandado y prometiente comprador al pago de las arras por la suma de \$10.000.000 por concepto de clausula penal las cuales serán descontados de la suma abonada como parte del precio pactado.

CUARTO: Que se ordene la restitución del inmueble objeto de promesa de compraventa las cuales se encuentra en poder del demandado y a favor del demandante.

QUINTO: Que se condene al demandado al pago de costas y agencias en derecho que implique el trámite de este proceso.

ACTUACIÓN PROCESAL.

La demanda correspondió inicialmente al Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Soledad, siendo admitida mediante proveído de fecha 3 de septiembre de 2.018, donde ordenó correr traslado a los demandados por el término de 10 días. El demandado fue notificado a través de Curador Ad Litem, quien no hizo oposición a los hechos y pretensiones de la demanda

ACERVO PROBATORIO

PRUEBAS DOCUMENTALES

- Original del Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 27 de julio de 2015, suscrito entre los señores CARLOS WILSON LIZARAZO GOMEZ y MILTON JOSE PALMA MONSALVO.
- Constancia de inasistencia a la Audiencia de Conciliación, suscrita por la doctora LUZ ELENA RANGEL CALDERON, conciliadora adscrita al Centro Nacional de Conciliación.

CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURÍDICO.

¿Se configuran los presupuestos jurídicos-fácticos para declarar resuelto el contrato de compraventa suscrito entre el demandante y el demandado de fecha 27 de julio de 2.015?

2. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Para fallar un proceso, es necesario que concurren los llamados presupuestos procesales, que permitan resolver las pretensiones del demandante, los cuales son: 1) demanda en forma, 2) capacidad para ser parte, 3) jurisdicción, 4) competencia, y 5) legitimación activa y pasiva.

Como primera medida, se observa que las partes están formadas por personas naturales, compareciendo a través de su apoderado judicial, en el caso del demandante y a través del Curador Ad Litem designado por el despacho al demandado, al no ser posible su ubicación, por tal motivo gozan de plena la capacidad para comparecer al proceso. En segundo lugar, este despacho es competente en razón de la vecindad de las partes y la cuantía de las pretensiones; por otro lado, la relación sustancial de las partes, las legitiman como extremos del litigio (activo y pasivo).

3. DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SU RESOLUCIÓN.

De acuerdo con el precepto normativo establecido en el artículo 1849 del Código Civil, la compraventa es un contrato en que unas de las partes, denominada vendedor, se obliga a dar una cosa, y el otro denominado comprador, se obliga a pagar en dinero el precio acordado. Cuando se trata de bienes raíces y servidumbres, al tenor del artículo 1857 C.C., solo se entenderán perfeccionadas una vez se otorgue la escritura pública respectiva.

Los contratos traen inmersa una finalidad económica social, que implica el cumplimiento de las estipulaciones que en este se pacten, es por ello que se convierte en ley para las partes, postulado que se encuentra en el artículo 1602 del Código Civil al establecer 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."

En virtud de la libertad de estipulación de los contratantes, quien haya cumplido con lo contratado o este prestó a cumplir, se encuentra facultado para exigir al contratante deudor, por vía judicial, bien sea la ejecución de la prestación a su cargo, o la resolución del contrato cuando esto sea posible. Tal condición resolutoria se encuentra tácitamente establecida en los contratos bilaterales, como es el contrato de compraventa.

La Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, respecto la resolución del contrato señaló:

"El precepto 1546 del derecho nacional, así como todo el conjunto de disposiciones señaladas en el marco del derecho comparado, constituyen la expresión contemporánea de la añeja cláusula romana conocida como *Lex commissoria*, que se añadía expresamente al contenido de un contrato, según la cual el vendedor que había cumplido con sus obligaciones, si la otra parte no ejecutaba lo debido, emergía a su favor el derecho de resolución con la restitución de lo dado. De consiguiente, siendo tres los presupuestos que integran la acción resolutoria objeto de la cuestión: a) Que el contrato sea válido, b) Que el contratante que proponga la acción haya cumplido o se haya allanado a cumplir lo

pactado a cargo suyo; y c) Que el contratante demandado haya incumplido lo pactado a su cargo; barruntase sin dilación alguna, que el precepto 1546 del C.C. protege al contratante que ha honrado sus obligaciones, no a quien haya incurrido en incumplimiento, así obedezca a la imputabilidad o infracción del otro contratante; de modo que ambas partes quedan despojadas de la acción resolutoria cuando las dos han incumplido por virtud de la mora recíproca. (...)"

A su turno, la jurisprudencia ha aceptado entonces que para que la acción resolutoria prospere, se requiere la confluencia de tres presupuestos, a saber:

- Que exista un contrato bilateral válido;
- Que el demandante haya cumplido los deberes que le impone la convención, o que cuando menos se haya allanado a cumplirlos en tiempo y forma.
- Que el Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, ya que en esto consiste la realización de la condición tácita.

Realizadas las anteriores consideraciones jurisprudenciales y normativas, procede este Despacho al análisis de la existencia de los elementos estructurales de la responsabilidad civil alegada en la demanda.

4. DEL CASO CONCRETO.

En lo que a la validez del contrato bilateral respecta, cabe indicarse que no ha existido debate en torno a este presupuesto, y el mismo se anexó con la demanda, consistente en contrato de promesa de compraventa, del cual no se detecta vicio alguno que le reste validez.

Respecto al cumplimiento de los deberes que le imponían al demandante, CARLOS WILSON LIZARAZO GOMEZ como vendedor, se tiene que, de lo manifestado en la demanda, efectuó la entrega material del bien inmueble (ver hecho 5, pagina 5), lo cual fue refutado al momento de la contestación de la demanda, sin aportar prueba alguna de ello.

Ahora, al tratar el incumplimiento contractual por parte del demandante, se trae a mención el contrato que dio origen a las obligaciones estipuladas por las partes, encontrando así contrato de promesa de compraventa, cuyo objeto era transferir el derecho de posesión que ostentaba el entonces vendedor, sobre un lote de terreno y la vivienda construida en él, ubicado en la calle 56C No. 1-69, jurisdicción del Municipio de Soledad, cuyas medidas y linderos son: NORTE: mide 12,00 metros, linda con la calle 56C; SUR: mide 12,00 metros, linda con la Gran Central de Abastos, ESTE: mide 24,00 metros, y linda con predio del señor Heberto y por el OESTE: mide 24,00 metros y linda con carrera 1.

Se pactó respecto al precio y forma de pago, que el valor total de la negociación era por \$25.000.000, que se pagarían de la siguiente manera: a la firma de la Promesa de compraventa, el comprador pagaría en efectivo al vendedor, la suma de \$10.000.000.00, \$2.000.000.00 el día 5 de agosto de 2015 y los restantes \$13.000.000 serían cancelados en 26 cuotas de \$500.000.00, siendo pagaderas cada una de ellas, dentro de los primeros 5 días de cada mes, a partir del mes de septiembre de 2015, de las cuales se anuncia un incumplimiento desde el mes de julio de 2016.

De acuerdo al artículo 164 C.G.P, "toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso (...)." Y son las partes quienes deben probar los hechos que pretenden con la demanda, tal como lo señala el artículo 167 C.G.P.

Visto lo anterior, el despacho encuentra probada la existencia de un contrato bilateral valido, el cumplimiento por parte del demandante de sus obligaciones y el incumplimiento por parte del demandado de las suyas, razón por la que el Juzgado accederá a las pretensiones de la demanda y como consecuencia de ello declarará la Resolución del contrato de promesa de compraventa y todas las ordenaciones a que ello deriva.

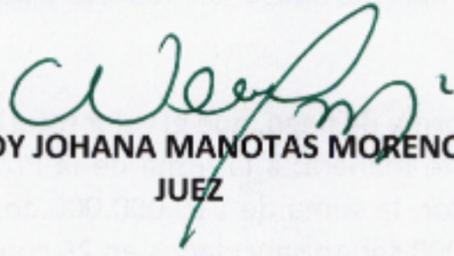
Finalmente, el despacho encuentra procedente establecer gastos al curador ad litem, atendiendo a su gestión y los gastos en que incurrió con ocasión del nombramiento efectuado por el despacho, los cuales se estimarán en la suma de \$200.000.00.

Atendiendo las consideraciones expuestas, el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Soledad, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

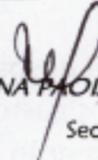
1. Declárese; por incumplimiento, la Recisión del contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre el señor CARLOS WILSON LIZARAZO GOMEZ, como vendedor y el demandado MILTON JOSE PALMA MONSALVO, como comprador de los derechos de Posesión que aquel ostentaba sobre un lote de terreno y la vivienda construida en él, ubicado en la calle 56C No. 1-69, jurisdicción del Municipio de Soledad, cuyas medidas y linderos son: NORTE: mide 12,00 metros, linda con la calle 56C; SUR: mide 12,00 metros, linda con la Gran Central de Abastos, ESTE: mide 24,00 metros, y linda con predio del señor Heberto y por el OESTE: mide 24,00 metros y linda con carrera 1 en razón de las consideraciones de este proveído.
2. Como consecuencia de lo anterior, condénese al señor MILTON JOSE PALMA MONSALVO, a pagar la suma de \$10.000.000,00, a título de arras pactadas dentro del contrato resuelto, suma ésta que queda compensada con el mismo valor dado como precio inicial en la promesa de venta celebrada con el señor CARLOS WILSON LIZARAZO GOMEZ.
3. Ordenar al demandado MILTON JOSE PALMA MONSALVO, que proceda a entregar al señor CARLOS WILSON LIZARAZO GOMEZ, el inmueble antes descrito.
4. En caso de no entregarlo de manera voluntaria, se comisiona al Inspector General Municipal de Soledad, para que adelante la respectiva diligencia de lanzamiento, a quien se le confieren las facultades al comisionado de nombrar secuestre. Líbrese despacho comisorio.
5. Fijense como gastos de curaduría a favor del doctor ARGELIO ANTONIO MARTINEZ POLO, la suma de \$200.000.00, a costas del demandado.
6. Condenar en costas a la parte demandada. Señálese como agencias en derecho la suma de SETECIENTOS MIL PESOS ML (\$700.000.00), que deberá ser incluida en la liquidación de costas.
7. Ordénese el archivo del expediente.

Notifíquese y Cúmplase,


WENDY JOHANA MANOTAS MORENO
JUEZ

**JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MULTIPLE DE SOLEDAD**

La anterior providencia se notifica por ESTADO
No. 58 Hoy 28 OCT 2020


MILENA PAOLA PEREZ MEDINA
Secretaria