

SENTENCIA ANTICIPADA No. 9
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Cali, primero (1°) de julio del año dos mil veinte (2020)
760013103002-2019-00154-00

I. OBJETO

Procede el Despacho a proferir fallo mediante **Sentencia Anticipada**, de conformidad con lo prescrito por el artículo 278, numeral 2° del C.G.P., por no existir pruebas que practicar, dentro del proceso Verbal de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa, propuesto por OSCAR MARIO GIRALDO y ZULLY SINISTERRA SANJUR frente a ANGÉLICA LÓPEZ GODOY.

II - ANTECEDENTES:

LA DEMANDA:

La demanda se fundamenta en los hechos que a continuación se concretan:

Los demandantes suscribieron con la demandada Contrato de Promesa de Compraventa de inmueble el 18 de diciembre de 2018, mediante el cual la vendedora, en este caso la demandada, se obliga a vender a los demandantes, compradores, el inmueble, ubicado en la calle 58 Norte No. 31N – 40 de Cali, apartamento 306 y parqueadero No. 31, Conjunto Residencial Madrigal, distinguidos con las matrículas inmobiliarias Nos. 370-325654 y 370-3256256 de la O.R.I.P., de Cali, respectivamente.

El precio de la venta se acordó en la suma de \$250.000.000, los cuales los compradores de obligaron a pagar así: \$90.000.000, recibidos a entera satisfacción por parte de la vendedora, como se aprecia en la cláusula tercera del convenio, mediante la entrega de la camioneta de placas SPT-112; la suma de \$60.500.000, el mismo día 18 de diciembre de 2018, mediante la entrega del vehículo de placas ENS-959 y finalmente la suma de \$99.500.000 que se cancelarían en el transcurso de los 6 meses, contados a partir de la firma del contrato de promesa de compraventa.

Para la fecha de la entrega del vehículo camioneta de placas SPT-112, esta era de propiedad de VÍCTOR ANDRÉS NIETO y el vehículo de placas ENS-959 era de propiedad de la señora ZULLY SINISTERRA SANJUR.

Conforme las cláusulas cuarta y tercera de la promesa, el plazo máximo para la firma de la Escritura Pública, correspondía al 18 de junio de 2019,

en la notaría 6 de Cali, fecha en la que según acta de No. 009, de 18 de junio e 2019, del Notario Sexto de Cali, los compradores se hicieron presentes, dispuestos a cumplir lo acordado, pero se deja constancia del incumplimiento por parte de la vendedora ANGÉLICA LÓPEZ GODOY.

EL día 6 de enero de 2019, correspondía a la vendedora hacer entrega del inmueble, sin que llegada esa fecha lo hubiere hecho, por lo que el día 2 de mayo de 2019, se remitió aviso de constitución en mora.

Las partes acordaron cláusula penal por incumplimiento, equivalente al 20% del valor del contrato.

PRETENSIONES:

Con base en los hechos narrados, el apoderado judicial de los demandantes, solicita declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito entre OSCAR MARIO GIRALDO y ZULLY SINISTERRA SANJUR y la señora ANGÉLICA LÓPEZ GODOY, por incumplimiento de la vendedora.

Se ordene volver las cosas a su estado inicial, junto con las compensaciones a que haya lugar, ordenando a la vendedora cancelar a los demandantes, la suma de \$50.000.000, equivalentes al 20% como cláusula penal; la suma de \$4.854.838, por concepto de depreciación del peso Colombiano que ha sufrido la suma de \$150.500.000, correspondientes al valor de los dos vehículos entregados como parte de pago del inmueble; Restituir los vehículos entregados como parte de pago y se conde a la demandada al pago de las costas del proceso.

CONTESTACIÓN:

La demandada fue notificada a través de aviso, cumplidos los trámites de que tratan los artículos 291 y 292 del C.G.P., quien dentro del término legal con que contaba para ello, no contestó la demanda, no propuso excepciones ni se opuso de forma alguna a las pretensiones.

El juzgado dispuso la vinculación como litisconsorte, del señor VÍCTOR ANDRÉS NIETO, quien fue notificado por conducta concluyente, en los termino del artículo 301 del C.G.P., vinculado, que tampoco contestó la demanda, ni propuso excepción alguna.

III – CONSIDERACIONES:

1- PRESUPUESTOS PROCESALES:

Se reúnen en este asunto los presupuestos procesales, toda vez que la demanda se adelanta ante el juez competente para conocer y decidir, de acuerdo con la naturaleza del asunto, la cuantía y el domicilio de la demandada, así mismo, las partes cuentan con capacidad para comparecer al proceso, como personas naturales, como también los apoderados se encuentran legalmente autorizados, para ejercer la defensa de los derechos de sus representados.

Toda vez que la demanda reunía los requisitos formales y de fondo que regulan la materia, se dispuso su admisión y se dio el trámite que corresponde atendiendo su naturaleza.

2- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:

Respecto de los demandantes OSCAR MARIO GIRALDO y ZULLY SINISTERRA SANJUR y la demandada ANGÉLICA LÓPEZ GODOY, no merece reparo el presupuesto material de la pretensión atinente a la legitimación en la causa tanto activa como por pasiva, toda vez que al proceso han concurrido como demandantes quienes dicen estar llamados a reclamar se declare la resolución del contrato materia de la demanda y frente a la demandada, señalada como la que incumplió las obligaciones a su cargo, dentro del mismo.

3- PROBLEMA JURÍDICO:

El problema jurídico en consecuencia, se concreta en determinar, si en este caso se reúnen los presupuestos jurídicos y probatorios para declarar la resolución del *Contrato de Promesa de Compraventa* por el incumplimiento de la demandada ANGÉLICA LÓPEZ GODOY.

4- LA SENTENCIA ANTICIPADA:

La figura de la sentencia anticipada, se encuentra regulada por el artículo 278 del C.G.P., fundamentada en los principios de celeridad y economía procesal, la cual permite pretermitir fases procesales previas a la sentencia,

dictándose fallo de fondo, brindando con ello una solución pronta a los litigios.

De esta manera, el artículo 278 del Código General del Proceso, señala en su parte pertinente lo siguiente:

“...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.”*

En el caso presente, se configura la causal descrita en el numeral 2° de este artículo, puesto que, no obstante, el demandante había solicitado pruebas diferentes a las documentales, mediante escrito presentado al despacho el 12 de marzo de 2020, renunció a la misma y expresamente solicita dictar sentencia anticipada.

5- NATURALEZA DE LA ACCIÓN

El art. 1546 del C.C., consagra la acción resolutoria para todos los contratos, de la siguiente manera:

“CONDICION RESOLUTORIA TÁCITA. 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.”

Por su parte, el artículo 1609 del mismo estatuto, consagra la regla sobre la mora de los contratantes, indicando:

“MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”

A partir de las dos reglas enunciadas, la doctrina ha establecido que la condición resolutoria presupone la existencia de tres requisitos, a saber:

a) Un contrato bilateral válidamente celebrado:

El contrato que pretende resolverse debe ser válido, es decir aquel que reúne todos los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo, según su especie y la calidad o estado de las partes. Así mismo, ha de ser bilateral, es decir que las partes contratantes se hayan obligado recíprocamente (art. 1496 del C.C.).

b) El cumplimiento por parte del demandante o prueba de haber estado presto a cumplir sus deberes tal como se pactó.

Para la prosperidad de la acción resolutoria se requiere que quien demanda la resolución del contrato junto con la indemnización de perjuicios, haya cumplido o se allane a cumplir, pudiendo negarse a hacerlo si el demandado tampoco ha cumplido, por el contrario, si se pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios es necesario que el demandante haya cumplido.

En relación con lo anterior, expresa la doctrina: “...*el contratante diligente, actor en el proceso de resolución, deberá demostrar que ha cumplido (cuando la ejecución de su obligación debió realizarse previamente a la del deudor) o que esta presto a cumplir (cuando la ejecución de las obligaciones es simultánea). Pero cuando la ejecución de la obligación del actor esta sujeta al vencimiento de un plazo o al cumplimiento de una condición le bastara demostrar su disposición a cumplir en época futura.*” (FERNANDO CANOSA TORRADO, “La resolución de los contratos. Incumplimiento y mutuo disenso”. Ediciones Doctrina y ley, Pág. 315).

c) El incumplimiento del demandado.

El incumplimiento puede ser total o parcial, se verifica el primer evento, cuando el deudor se abstiene por completo de realizar la prestación correspondiente y parcial, si el demandado, cumplió en parte la prestación, sin embargo, en este último caso, la jurisprudencia y la doctrina han señalado que la resolución solo tendrá lugar si la omisión es grave.

Por otro lado, el incumplimiento debe ser imputable al deudor, en el caso de los contratos que reportan beneficio para ambas partes, a título de culpa leve, siendo aquella falta de diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. (Art. 63 y 1604 del C.C.).

6- CASO CONCRETO:

6.1- Nuestro ordenamiento procesal civil en su artículo 164 prescribe: “*Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y*

oportunamente allegadas al proceso”, lo que significa que los hechos afirmados y discutidos dentro del proceso, por las partes, deben ser probados de forma contundente que le permita al juzgador tener el convencimiento de la verdad sobre los mismos y que estos coinciden con la realidad.

Por otro lado, en el artículo 167 del Código General del Proceso, en la parte pertinente, señala: *“Incumbe a las partes probar el supuesto hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.”*

6.2- En el caso analizado, obra a folio 6 del plenario, *“Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble”*, sobre el que se edifican las pretensiones, suscrito el día 18 de diciembre de 2018, entre ANGÉLICA LÓPEZ GODOY como prometedora y los señores OSCAR MARIO GIRALDO y ZULLY SINISTERRA SANJUR como prometidos compradores, documento sobre el cual valga anotar, ninguna de las partes lo tachó de falso o negó su existencia o su rúbrica.

La promesa de compraventa genera obligaciones siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos especiales:

a) Que la promesa obre por escrito, requisito que para el caso se cumple, como quiera que fue aportada al proceso, sin tacharse de falso ni fue desconocida por las partes por lo que constituye plena prueba de su existencia.

b) Que el contrato de promesa no sea de aquellos que la ley declara ineficaz por no concurrir las exigencias legales, requisito que igual, se encuentra cumplido en este caso.

c) Que el contrato fije un plazo o condición que determine la época en que ha de celebrarse el contrato, que en el caso se cumple puesto que según se desprende de la cláusula cuarta del convenio, la escritura pública para perfeccionar la venta prometida del inmueble debía otorgarse en la Notaría Sexta del Círculo de Cali, el día que se cancele la totalidad del precio de que trata la cláusula tercera del mismo contrato, donde se pactó, que el saldo pendiente sería pagado en el transcurso de los seis meses, contados a partir de la firma de la promesa, término que entonces se completaría el día 18 de junio de 2019.

d) Que se determine que para el perfeccionamiento solo falta la tradición de la cosa o las formalidades legales, requisito que también se cumple en este asunto como quiera que de acuerdo con el contrato de promesa de compraventa, solo falta la formalidad de la escritura pública para convertirse en contrato de venta de inmueble.

Revisado lo anterior, se tiene entonces que en el caso en concreto se cumple a cabalidad los presupuestos del contrato de promesa de compraventa impuestos por el artículo 83 de la ley 153 de 1887.

Debe indicarse también, que como lo ha sostenido la reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia en su Sala Civil, la obligación que nace para las partes de un contrato de promesa de compraventa es la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en las condiciones estipuladas.

Con base en el contrato aportado, puede afirmarse, que los sujetos de la relación contractual son legalmente capaces, su consentimiento es expreso y no aparece prueba de que adolezca de algún vicio de error, fuerza o dolo, lo que tampoco fue objeto de censura por las partes, que recae sobre objeto y causa lícitos, además se trata de un contrato bilateral por contener obligaciones recíprocas, lo que conduce a que ningún reparo se advierta en cuanto a la validez del mismo.

6.3- El cumplimiento por parte de los demandantes se encuentra plenamente demostrado, pues según la cláusula tercera del convenio, las obligaciones de los mandantes, se circunscribían al pago del precio acordado en la suma de \$250.000.000, de la siguiente manera: \$90.000.000, recibidos a entera satisfacción por parte de la vendedora, como se consagró en el documento, mediante la entrega de la camioneta de placas SPT-112; la suma de \$60.500.000, el mismo día 18 de diciembre de 2018, mediante la entrega del vehículo de placas ENS-959 y finalmente la suma de \$99.500.000 que se cancelaría en el transcurso de los 6 meses, contados a partir de la firma del contrato de promesa de compraventa, pago final, que justificadamente no se realizó por parte de los compradores, puesto que una vez perfeccionado el pago de las dos primeras cuotas, correspondía a la vendedora hacer entrega del inmueble el día 6 de enero de 2019, sin embargo llegada esa fecha, la entrega no se hizo, lo que relevaba a los compradores de realizar el pago final, no obstante, hasta el último día estuvieron prestos a cumplir con lo pactado, como se evidencia en la certificación de la Notaría Sexta de Cali, aportada al proceso, donde se hace constar que concurrieron a dicha notaría el día 18 de junio de 2019, para dar cumplimiento a lo pactado en la promesa de compraventa, pero en aquella oportunidad no compareció la vendedora.

Dice la jurisprudencia al respecto:

“Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque esta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.” (Sentencia SC 1209-2018 de 20 de abril de 2018, M.P.

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, RAD. 11001-31-03-025-2004-00602-01).

6.4- En cuanto al último de los requisitos, esto es, el incumplimiento del demandado, se encuentra acreditado en el proceso, puesto que conforme se narra en la demanda, no obstante, la vendedora demandada recibió como pago la suma de \$150.500.000, al día 18 de diciembre de 2018, representados en los dos vehículos referidos, no hizo entrega del inmueble el día 6 de enero de 2019, como era su deber de acuerdo con la cláusula sexta del contrato y posteriormente, habiéndosele constituido en mora, no cumplió con el otorgamiento de la escritura pública de venta del inmueble conforme lo pactado, no se allanó a cumplir, no ha efectuado la devolución de los vehículos, o su valor, los que por el contrario fueron objeto de venta posterior.

6.5- Todo lo anterior, sumado a que en este caso hay lugar a presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, ante la falta de contestación de la misma, según lo dispone, la parte pertinente del artículo 97 del C.G.P., que textualmente expresa: *“Artículo 97. Falta de contestación o contestación deficiente de la demanda. 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...”*, Lleva al despacho a concluir, que el incumplimiento de la demandada es total, por lo cual asiste pleno derecho a los demandantes para solicitar la resolución del negocio jurídico.

6.6- Así las cosas, la actitud de la vendedora debe tener consecuencias jurídicas, que no pueden ser otras que la resolución del contrato por su incumplimiento, lo que adicionalmente conlleva, condenarla a devolver la suma de \$150.500.000, correspondientes al valor de los dos vehículos entregados como parte de pago del inmueble, teniendo en cuenta que en este caso no procede la restitución de tales automotores, como quiera que según informa el apoderado judicial de los demandantes, estos vehículos fueron comercializados y enajenados, siendo vendidos a terceras personas, lo que aparece acreditado en la copia del Registro Único Nacional de Tránsito (folio 49) y en la Certificación de la Secretaría de Tránsito de Cali (folio 53), respectivamente, lo que permite pensar que hubo un beneficio cierto a favor de la demandada y que además, debemos presumir que fueron adquiridos por terceros de buena fe, puesto que lo contrario no aparece aquí demostrado, teniendo en cuenta también, que la medida de inscripción de demanda no se pudo registrar porque la demandada no figura como propietaria, lo que se advierte de las certificaciones remitidas por la Secretaría de Tránsito de Cali (folio 53), respecto del vehículo ENS-959 y por la Unión Temporal Servicios Integrales y Especializados de Tránsito y

Transporte de Cundinamarca, respecto del vehículo de placas SPT-112, de donde se desprende, que no se había dado publicidad a la existencia de esta demanda, en virtud de lo cual, hay una protección a favor de los terceros de buena fe, ajenos o desconocedores de las condiciones de tales bienes, por lo que considera el despacho, que como en este caso, no es posible la restitución, habrá derecho a reconocer en favor de los demandantes, el valor de los aludidos automotores, fijado en el contrato de promesa de compraventa y con ello se alcanza una indemnización justa y equitativa. Dice al respecto la doctrina: *“Podrá decretarse la restitución de las cosas todavía existentes; pero, a lo más que podrá llegarse, será a imponer una condena pecuniaria por un importe igual al valor recibido que no pueda restituirse en especie, bien por haberse consumido las cosas o porque material o jurídicamente sea imposible individualizarlas o conseguirlas, sobre todo cuando se hallaren en poder de terceros.”* Y agrega el tratadista que: *“Declarada judicialmente la resolución de un contrato las partes deben ser restituidas ipso jure a su estado anterior; por consiguiente, en la parte resolutive de la sentencia se deben ordenar dichas restituciones mutuas sin necesidad de petición específica en este sentido...Es de recalcar que no hay disonancia, incongruencia o falta de conformidad entre lo pedido y lo fallado, cuando el juez decreta oficiosamente las restituciones mutuas y falla extra petita, por cuanto, se repite, ellas son el efecto natural de jure de la sentencia.”* (Las Nulidades en el Derecho Civil, Ediciones Doctrina y Ley, tercera edición, Pag. 615, 618 y 619. Fernando Canosa Torrado).

Además de lo anterior, se condenará al pago de la suma de \$4.854.838, por concepto de depreciación del peso Colombiano que ha sufrido la cantidad de \$150.500.000, conforme lo solicitado en la demanda y se condenará a la demandada a pagar la suma de \$50.000.000 equivalentes al 20% del valor del contrato, correspondientes a la sanción como clausula penal y al pago de las costas del proceso.

En consecuencia, por lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la resolución del *“Contrato de Compraventa de Inmueble”* materia de esta demanda, suscrito el día 18 de diciembre de 2018, entre ANGÉLICA LÓPEZ GODOY en calidad de vendedora y OSCAR MARIO GIRALDO y ZULLY SINISTERRA SANJUR en su condición de compradores, por incumplimiento de la vendedora.

SEGUNDO: CONDENAR a la demandada ANGÉLICA LÓPEZ GODOY a pagar a los demandantes, la suma de \$150.500.000, correspondientes al valor de los dos vehículos entregados como parte de pago del inmueble.

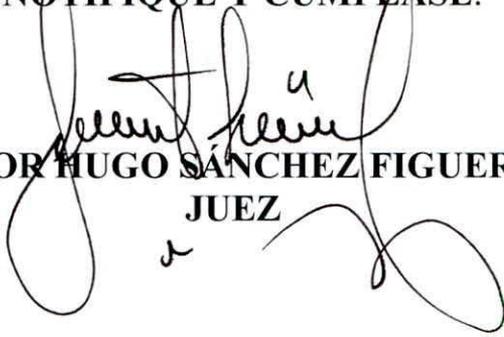
TERCERO: CONDENAR a la demandada ANGÉLICA LÓPEZ GODOY a pagar a los demandantes, la suma de \$4.854.838, por concepto de depreciación del peso colombiano, que ha sufrido el valor de los dos vehículos entregados como parte de pago del inmueble, conforme lo solicitado en la demanda.

CUARTO: CONDENAR a la demandada a pagar la suma de \$50.000.000 equivalentes al 20% del valor del contrato, correspondientes a la sanción como clausula penal.

QUINTO: CONDÉNESE en costas a la demandada ANGÉLICA LÓPEZ GODOY, a favor de los demandantes. Fíjese por concepto de agencias en derecho la suma de **\$ 6.200.000**. Líquidense por la Secretaría del Juzgado.

SEXTO: ARCHÍVESE lo actuado.

NOTIFIQUE Y CÚMPLASE.


VÍCTOR HUGO SÁNCHEZ FIGUEROA
JUEZ

JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA
En estado No. 32 de hoy notifiqué el
auto anterior 6 JUL 2020
Cali, _____ de _____
El Secretario. 