



JUZGADO ÚNICO PROMISCOU MUNICIPAL DE GÉNOVA QUINDÍO
Septiembre Catorce (14) de dos mil veinte (2020)

Proceso	Verbal Sumario de Resolución de Contrato de Compraventa
Demandante	Rubén Darío Gómez Cuartas
Demandada	Elsida Gámez Tobías
Asunto	Sentencia Anticipada
Radicación	633024089001-2019-00023-00

Estando dentro del término previsto por el artículo 121 del Código General del Proceso y teniendo en cuenta que dentro del presente asunto la parte demandada se allanó a las pretensiones de la demanda y realizó el pago de las obligaciones allí contenidas, tal y como se desprende a folio 88 frente de este cuaderno, no hay razón de peso para llevar a cabo la audiencia programada para el día 17 de septiembre de 2020 a las 9 de la mañana, por lo que no existiendo pruebas por practicar, procede el Despacho de conformidad con el inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso, a dictar sentencia anticipada, escrita y de fondo dentro del presente proceso **VERBAL SUMARIO DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, de única instancia, promovido a través de apoderado judicial por el señor **RUBEN DARIO GOMEZ CUARTAS**, en contra de la señora **ELSIDA GAMEZ TOBIAS**.

ANTECEDENTES

El señor **RUBEN DARIO GOMEZ CUARTAS**, actuando a través de apoderado judicial, formuló demanda para proceso **VERBAL SUMARIO DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, en contra de la señora **ELSIDA GAMEZ TOBIAS**, para que previo el trámite de rigor se hicieran a su favor las siguientes o similares declaraciones:

1. Que se declare resuelto el contrato de compraventa celebrado entre los señores **ELSIDA GAMEZ TOBIAS** en calidad de vendedora y **RUBEN DARIO GOMEZ CUARTAS** en calidad de comprador, contenido en la escritura pública número 221 de noviembre 12 de 2012, elevada ante la Notaría Única de Génova.
2. Que se ordene la devolución de los dineros a los que hubiere lugar, incluyendo dos millones quinientos mil pesos (\$2.500.000) m/cte. que el demandante canceló a la demandada como pago del predio objeto de la escritura de compraventa antes mencionada.
3. Que se condene en costas a la parte demandada.

Soporte de las pretensiones elevadas lo constituyen los hechos que se compendian así:

1. Los señores RUBEN DARIO GOMEZ CUARTAS y la señora ELSIDA GAMEZ TOBIAS, en calidad de comprador y vendedora, respectivamente, celebraron contrato de compraventa sobre el bien inmueble de matrícula inmobiliaria número 282-16634 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Calarcá y ubicado en el área urbana del municipio de Génova Quindío, en la calle 23 número 10-20. Negocio que quedó contenido en la escritura pública número 221 del 21 de noviembre de 2012, elevada ante la Notaría Única de Génova Q.
2. Que el precio de dicha transacción fue estipulado en DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$2.500.000), suma que el comprador canceló a la vendedora el día 19 de noviembre de 2012.
3. Que al momento de proceder a realizar la inscripción en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Calarcá, la misma fue devuelta con el fin de que se hiciera claridad en algunos datos concernientes a la dirección del predio que se enunciaba en el formulario de calificación y la que aparecía en el instrumento contentivo de la compraventa.
4. Que como quiera que el señor GOMEZ CUARTAS, no realizó el trámite para dicha corrección oportunamente, la señora GAMEZ TOBIAS volvió a vender el inmueble en mención al señor LUIS ALBERTO GAMEZ GAMEZ, mediante escritura 66 del 17 de mayo de 2017, otorgada ante la Notaría Única del Municipio de Génova.
5. Que consecuente con lo anterior, el señor RUBEN DARIO GOMEZ CUARTAS tiene el derecho para solicitar la resolución del contrato, con la consecuente devolución de los dineros por él cancelados a la vendedora y la indemnización de los perjuicios ocasionados.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue presentada ante este Despacho Judicial el día 21 de marzo de 2019; una vez analizada fue inadmitida y una vez subsanada se procedió a su admisión, ordenando su notificación a la parte demandada y la inscripción de la demanda en los folios de matrícula inmobiliaria números 225-12189 y 192-10627.

Notificada la demandada dentro del término oportuno presentó escrito visto a folio 75 frente de este cuaderno, manifestando la intención de realizar el pago de las sumas pretendidas por el demandante, con el que se declare resuelto el contrato y se proceda al levantamiento de las medidas cautelares decretadas.

El Juzgado tuvo a bien señalar fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 392 del Código General del Proceso.

El día 31 de agosto de 2020 se recibió a través del correo institucional del Juzgado, memorial suscrito por el apoderado judicial de la parte demandante, por medio del cual da cuenta que su cliente y la señora GAMEZ TOBIAS, han decidido poner fin a este proceso, como quiera que la última ha realizado a favor del señor GOMEZ CUARTAS el pago de las sumas de dinero reclamadas por el incumplimiento del contrato entre ellos celebrado.

Es la oportunidad entonces para adoptar la decisión que en derecho corresponda, y a ello se procederá a continuación previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Los requisitos que emanan de la ley como necesarios para la correcta y válida formación de la relación jurídica procesal, que se traducen en los denominados presupuestos procesales, se satisfacen plenamente en este evento.

El Despacho tiene competencia para asumir el conocimiento de la litis, de un lado, por el domicilio de la parte demandada y de otro, por el factor objetivo derivado de la cuantía de la pretensión; la demanda se ajustó a los requisitos generales consagrados en los artículos 82, 83 y 84 del Código General del Proceso; la capacidad para ser parte la ostentan los intervinientes por el hecho de ser personas naturales y la aptitud legal para comparecer al proceso, emerge porque al ser mayores de edad, tienen capacidad para disponer libremente de sus derechos.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

La legitimación en la causa como presupuesto de orden sustancial, se satisface por ambos extremos, por activa porque la acción fue promovida por la persona que celebró el contrato de compraventa en calidad de comprador, y por pasiva, porque se formuló en contra de la persona que ostenta la calidad de vendedora y quien está facultada para controvertir las pretensiones impetradas.

DERECHO DE POSTULACIÓN

El derecho de postulación consagrado en el artículo 73 del Código General del Proceso, se cumple en debida forma porque la parte demandante promovió la demanda a través de abogado legalmente inscrito; y la parte demandada actuó en nombre propio por tratarse de un asunto de mínima cuantía.

EL PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico a dilucidar en esta oportunidad se concentra básicamente en determinar si es procedente decretar la resolución del contrato de compraventa celebrado entre los señores RUBEN DARIO GOMEZ CUARTAS y ELSIDA GAMEZ TOBIAS, contenido en la escritura pública número 221 del 19 de noviembre de 2012, elevada ante la Notaria Única de Génova Quindío, así como ordenar la devolución de la suma de \$2.500.000 M/CTE, que el comprador canceló a la vendedora por concepto del pago de la venta del inmueble de matrícula inmobiliaria número 282-16634, con su correspondiente indexación.

TESIS DEL DESPACHO

La tesis que sostendrá el Despacho es que sí es posible acceder al pedimento elevado, toda vez que como se verá más adelante dentro de este asunto, se configuran los requisitos necesarios para ello, y no obstante haberse solicitado la terminación del proceso por la parte demandante, en razón a que la parte demandada se allanó a realizar las restituciones solicitadas por la parte actora, es deber del Juez pronunciarse respecto de la suerte que tendrá el contrato de compraventa contenido en la escritura pública 221 de noviembre 21 de 2019.

ARGUMENTOS QUE SOPORTAN LA DECISIÓN

La pretensión central de la demanda está orientada a la resolución del contrato de compraventa celebrado entre las partes, la devolución de los dineros cancelados por el demandante a la demandada y a la cancelación de los frutos e intereses dejados de percibir sobre dicha suma de dinero.

El objeto de la resolución de un contrato es volver las cosas al estado en que se encontraban antes de la celebración del mismo, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas, y consecuentes con ello, extinguir todo vínculo jurídico derivado del mismo.

Para que proceda la resolución se deben cumplir los siguientes requisitos: **(i)** la existencia de un contrato bilateral válido, **(ii)** el incumplimiento total o parcial de las obligaciones que éste impone al demandado, bien porque no se ejecutó o lo fue parcialmente o en forma defectuosa o tardía, incumplimiento que debe revestir importancia, y **(iii)** que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las prestaciones a su cargo, en la forma y tiempo debidos, es decir, que no esté en mora de cumplir sus propias obligaciones.

Antes de abordar los requisitos enunciados, es preciso señalar que para que una persona pueda obligarse válidamente con otra, por un contrato o declaración de voluntad, es necesario que confluayan los siguientes presupuestos: 1ª) que sea legalmente capaz; 2ª) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3ª) que recaiga sobre un objeto lícito; 4ª) que tenga una causa lícita.

Respecto a los anteriores requisitos, el Juzgado no tiene reparo como quiera que el contrato que acá se discute fue celebrado por dos personas mayores de edad y de quienes se presume capacidad legal de conformidad con el artículo 1503 del C. Civil. No se discutió en ningún momento procesal y por ende no hubo lugar a entrar a probar que el consentimiento de alguna de la partes haya estado viciado por el error, la fuerza o el dolo. Igualmente se tiene que el objeto del contrato se torna evidentemente lícito, por no tratarse de un bien que esté fuera del comercio, o por tratarse de derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona, y no se realizó sobre un bien embargado por decreto judicial (art. 1521 C.C.). Por último se tiene que la causa que indujo a la celebración del contrato no está prohibida por la ley y no es contraria a las buenas costumbres o al orden público.

LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO BILATERAL VALIDO

El Código Civil Colombiano en su artículo 1849 señala que “*La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y esta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio*”.

Los elementos esenciales particulares del contrato de compraventa, son: **a)** la cosa u objeto mismo del contrato; y **b)** el precio convenido; la cosa vendida, que es el objeto de la obligación del vendedor, debe existir o esperarse que exista, ser susceptible de ser vendida (comerciable) y singularizada (determinada); y el precio, que es la obligación del comprador, y debe ser en dinero o su equivalente, real, determinado y serio.

Cuando se trate de la compraventa de bienes inmuebles, también es requisito la escritura pública, solemnidad constitutiva o *ad substantiam actus* y *ad probationem* (aquella que para la existencia o validez de un acto jurídico material, la ley exige una forma instrumental determinada); según el artículo 1857 del Código Civil, “*La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: la venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública*”.

La compraventa es un contrato bilateral, porque se celebra entre dos sujetos que se obligan recíprocamente (C.C., art. 1496); conmutativo, porque cada una de las partes se obliga a cumplir una prestación que se mira como equivalente a la que surge a cargo de la otra parte (C.C., art. 1498); oneroso, porque tiene por objeto la utilidad para ambos contratantes (C.C., art. 1497); principal, porque subsiste por sí mismo sin necesidad de otro negocio jurídico (C.C., art. 1499) y de ejecución instantánea, porque se trata de una única prestación individualmente considerada, así haya plazo para el pago o se permita la entrega de las cosas por instalamentos.

Para que exista el contrato de venta se requiere un precio convenido entre las partes, “*sine pretio nulla venditio est*”, que significa en las voces del artículo 1849 del Código Civil “*el dinero que el comprador da por la cosa vendida*”. Para que el precio sea válido y eficaz: (i) debe ser cierto, esto es, determinado o determinable; (ii) debe ser justo, significa que no debe ser

inferior su cuantía a la mitad del justo valor de la cosa que se compra, para que no sea injusto o vil y no quede, como se verá más adelante, afectado por lesión enorme si se trata de la compraventa de bienes inmuebles, que permite pedir su rescisión (C.C., art. 1946); (iii) debe ser serio, por oposición a irrisorio, esto es, cuando exista una manifiesta desproporción, o aparezca ridículo, y (iv) debe ser real, verdadero, esto es, con la intención de ser pagado por el vendedor y exigido por el comprador, lo cual excluye que sea simulado.

Ahora, del contrato de compraventa surgen a cargo del vendedor las obligaciones principales de dar el bien objeto del contrato y de saneamiento de la cosa vendida (C.C., arts. 1880 y 1884); y a cargo del comprador la obligación de pagar el precio convenido (C.C., art. 1928), en el lugar y tiempo estipulados o, en silencio de las partes, en el lugar y tiempo de la entrega (C.C., art. 1929). La obligación de dar no significa tan solo entregar físicamente, sino que exige la transferencia del derecho de dominio. Para que el vendedor cumpla su obligación principal es indispensable hacer la tradición de la cosa, por medio de la inscripción en la oficina de registro respectiva (C.C., arts. 756 y ss.) y además procurar al comprador la posesión pacífica y útil del objeto vendido. La entrega de la cosa (C.C., art. 1880), comprende tanto la tradición formal, mediante escritura pública debidamente registrada, como la entrega real y material del inmueble.

De tal manera que en el presente caso, y de acuerdo a los argumentos precedentes, se tiene que el contrato allegado con la demanda y respecto del cual se solicita su resolución, se reputa totalmente válido, habida cuenta que su objeto recayó sobre una cosa determinada (inmueble de matrícula inmobiliaria número 282-16634, ubicado en el área urbana de Génova Quindío, calle 23 número 10-20) y se convino un precio (\$2.500.000) Mcte. A más de lo anterior, se perfeccionó mediante la escritura pública número 221 de noviembre 19 de 2012, elevada ante la Notaría Única de Génova, Quindío.

INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

El segundo requisito está relacionado con el incumplimiento del contrato, entendido como el comportamiento apartado y desviado de una de las partes de los dictados del contrato, que da lugar a la insatisfacción o frustración del otro extremo del mismo. Del incumplimiento emerge entonces la responsabilidad del incumplido, esto es, su exposición a acciones judiciales específicas y enérgicas, con derecho a reclamar daños y perjuicios sufridos por causa del incumplimiento.

En efecto, el contrato, expresión nítida que es de la autonomía de la voluntad, se rige por el principio "*lex contractus, pacta sunt servanda*", consagrado positivamente en el artículo 1602 del Código Civil, según el cual los contratos válidamente celebrados son ley para las partes y solo pueden ser invalidados por consentimiento mutuo de quienes los celebran o por causas legales.

En perfecta consonancia, el artículo 1603 de la misma obra prescribe que los contratos deben ser ejecutados de buena fe y, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley le pertenecen a ella sin cláusula especial, lo que significa que los contratantes en miras de satisfacer la función práctica, económica y social para el cual está instituido el tipo contractual por ellas elegido, deben actuar en forma leal y honesta, conforme a las exigencias de corrección y probidad y la ética media imperante en la sociedad, y sin abuso de sus derechos. La inobservancia o violación de estos principios, que suponen el carácter y la fuerza vinculante.

De tal manera, que este requisito también se cumple en este caso, como quiera que la vendedora (ELSIDA GAMEZ TOBIAS), incumplió con la obligación de realizar la entrega real y material del inmueble, consistente en efectuar la inscripción del título ante la correspondiente oficina de Registro de instrumentos públicos, por las razones antes mencionadas.

CUMPLIMIENTO DEL DEMANDANTE DE LAS PRESTACIONES A SU CARGO

Que se traduce en que la parte actora cumpla con los compromisos a su cargo y a favor de la parte demandada, en la forma y tiempo debidos, es decir, que no esté en mora de cumplir sus propias obligaciones, lo que en este caso ocurrió, ya que así se desprende del contrato y el actor así lo refiere en la demanda, cuando aduce que realizó el pago del precio convenido (\$2.500.000), el día 19 de noviembre de 2012, manifestación que la parte demandada no desmintió ni controvertió.

Teniendo en cuenta lo anterior, y de acuerdo con lo expresado por la parte demandada en el término de traslado de la demanda, lo que se considera un allanamiento a la demanda, y por ende, una aceptación a las pretensiones de la misma, y que fue corroborado con la solicitud de terminación del proceso por parte del demandante, donde aduce que la señora ELSIDA GAMEZ TOBIAS le ha cancelado las sumas de dinero por él solicitadas con la impetración de esta demanda, incluidas las costas del proceso, no se hace necesario ahondar en los argumentos para sostener la tesis del Despacho.

Retomando entonces el objeto principal de la demanda de resolución del contrato, que no es otra que volver las cosas al estado en que se encontraban antes de su celebración, se tiene entonces que con el fin de que se cumpla con este precepto, es menester del Juzgado dejar sin efectos el contrato de compraventa celebrado entre los señores RUBEN DARIO GOMEZ CUARTAS (comprador) y ELSIDA GAMEZ TOBIAS (vendedora), y elevado a escritura pública bajo el número 221 de noviembre 19 de 2012, en la Notaría Única de Génova.

No se hará pronunciamiento respecto a las restituciones mutuas, habida cuenta que las mismas ya fueron realizadas por las partes de manera consensuada, tal y como consta a folio 88 frente de este cuaderno, donde la parte demandante manifiesta que la señora GAMEZ TOBIAS ha procedido a restituir los dineros por él entregados por concepto del pago del precio convenido por la compraventa celebrada por ellos respecto del bien inmueble de matrícula inmobiliaria número 282-16634, con su correspondiente indexación y el pago de las costas, y respecto de la restitución del inmueble

a favor de la parte demandada se tiene que este ya no se encuentra en posesión de la parte demandante, pues téngase en cuenta que desde el inicio de la demanda se manifestó que el señor GOMEZ CUARTAS no habitaba el inmueble y que por el contrario otras personas ajenas a él se encontraban realizando labores de construcción en el mismo. Lo anterior aunado al hecho de que del certificado de tradición del inmueble se observa que la propiedad del mismo se encuentra en cabeza del señor LUIS ALBERTO GAMEZ, en razón de la compra que este realizara a la señora GAMEZ TOBIAS, mediante contrato elevado a escritura pública distinguida con el número 88 del 17 de mayo de 2017 de la Notaría Única de Génova Quindío.

No habrá condena en costas habida cuenta que como ya se manifestó, estas ya fueron canceladas a la parte actora.

Se procederá a ordenar el levantamiento de las medidas de inscripción de demanda que pesan sobre los inmuebles de matrícula inmobiliaria números 225-12189 y 192-10627 de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de Fundación, Magdalena y Chimichagua, Cesar, respectivamente.

Por lo expuesto, el Juzgado Único Promiscuo Municipal de Génova, Quindío, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: Se DECLARA LA RESOLUCION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA suscrito por los señores RUBEN DARIO GOMEZ CUARTAS y la señora ELSIDA GAMEZ TOBIAS, en calidad de comprador y vendedora, respectivamente, objeto del presente proceso, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Consecuente con lo anterior se deja sin efecto alguno el contrato de compraventa contenido en la escritura pública número 221 de fecha noviembre 19 de 2012, elevado ante la Notaría Única de Génova, Quindío.

TERCERO: Se ordena la CANCELACION DE LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA que se encuentra inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria

números 225-12189 y 192-10627 de las oficinas de registro de instrumentos públicos de Fundación, Magdalena y Chimichagua, Cesar. Líbrense los oficios correspondientes.

CUARTO: Sin pronunciamiento alguno respecto a las restituciones mutuas, de conformidad con lo anteriormente expuesto.

QUINTO: Sin condena en costas, por los argumentos exteriorizados en la parte motiva de esta providencia.

SEXTO: Una vez en firme esta providencia y cumplido con los ordenamientos realizados, vaya el expediente al archivo definitivo del Juzgado, previas las anotaciones correspondientes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-

OSCAR IVÁN GARCÍA OSPINA

Juez.-

Firmado Por:

OSCAR IVAN GARCIA OSPINA

JUEZ

**JUZGADO MUNICIPAL PROMISCOUO DE LA CIUDAD DE GENOVA-
QUINDIO**

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:

**92fde05e3b7254bb2764f4ea25b8543a2c3a8318e8fc70eeadc4d5c42d6
700c8**

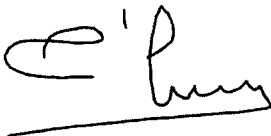
Documento generado en 14/09/2020 12:26:21 p.m.

JUZGADO ÚNICO PROMISCO MUNICIPAL GÉNOVA QUINDÍO

CERTIFICO:

Que el auto anterior se notificó por anotación en el ESTADO Nro.:
060

FIJACIÓN: 15-09-2020



ALBA R. CUBILLOS GONZALEZ
Secretaria