

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza, Cundinamarca, trece (13) de octubre de dos mil veintidós (2022)

**Rad. 2022-00380-00**

Se decide lo correspondiente frente al recurso de apelación formulado por el demandante Orlando González Pérez frente a la sentencia anticipada proferida por el Juzgado Civil Municipal de Madrid, el pasado 08 de abril de la presente anualidad, dentro del proceso verbal - Resolución de contrato promovido por el apelante contra Vector Cuadrado S.A.S.

### I. ANTECEDENTES

Fueron sintetizados por el *a-quo*, así:

*“Se define la primera instancia del proceso que mediante apoderado judicial promueve la parte demandante ORLANDO GÓNZALEZ PÉREZ contra la parte demandada VECTOR CUADRADO. S.A.S., a quien le promueven el presente proceso VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA para obtener la resolución del suscrito el treinta (30) de julio de dos mil dieciséis (2016) sobre el inmueble lote A1 y A2 con área de OCHENTA Y DOS MIL METROS CUADRADOS (82.000 m2) comprendidos entre los siguientes linderos: NORTE en DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (256.69 m2) con inversiones Jarid S.A. OCCIDENTE en CIENTO NOVENTA Y DOS METROS (192.00 m2) con el colegio Santa Teresita y CIENTO NOVENTA Y DOS METROS (192.00m2) con inversiones Jarid S.A. ORIENTE en TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS PUNTO OCHENTA Y SEIS (382.86 m2) con Bernardo Herrera. SUR en CIENTO SESENTA Y TRES METROS PUNTO CINCUENTA Y OCHO (163.58 m2) con la calle 21 la zona urbana de Madrid Cundinamarca, solicitando dejar sin efectos jurídicos el referido contrato, el pago de \$9'000.000,00 por incumplimiento, el pago de la cláusula penal pactada más los perjuicios causados por el incumplimiento en la transferencia del dominio y la entrega del*

*inmueble atribuido al demandado, el valor correspondiente al lucro cesante y frutos que no se percibieron con la actualización e indexación causados entre la presentación de la demanda y la efectiva devolución y pago demandados, junto a las costas procesales.*

*El pasado veintisiete (27) de mayo, se admitió la demanda, cuya providencia evidenció la parte demandada VECTOR CUADRADO. S.A.S., el pasado 12 de julio, quien se abstuvo de comparecer al proceso”.*

**2. La sentencia apelada:** El fallador, con fundamento en el artículo 278 del Código General del Proceso, emitió veredicto anticipado denegando las pretensiones de la acción, tras considerar que el demandante carece de legitimación en la causa por activa, como quiera que no acreditó haber cumplido, o allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, en tanto no asistió a la Notaria, a fin de perfeccionar el contrato prometido, esto es, la compraventa del inmueble de marras, razón por la cual en aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 1546 del C.C. desestimó las pretensiones de la demanda.

**3. La Apelación.** Inconforme con la anterior decisión, el extremo demandante solicitó su revocatoria, tras considerar que el *a-quo* no tuvo en cuenta la forma en que se debían cumplir las obligaciones pactadas por las partes en el presente asunto, pues la suscripción o perfeccionamiento del contrato prometido, estaba supeditado al cumplimiento previo de las obligaciones por parte de la sociedad demandada, estipuladas en la cláusula cuarta del acuerdo de promesa, es decir, a la construcción de las redes de servicios públicos y demás obras de urbanismo, las cuales no cumplió, y, por ende, como comprador, no estaba obligado a comparecer el día 30 de julio de 2017, ante la Notaría única de Madrid, lo cual derruye la mora que pregonan los artículos 1609 de la Codificación Civil.

## **II. CONSIDERACIONES**

En orden a resolver, conviene precisar en primer lugar, que en el caso sub examine, se desestimaron las pretensiones incoadas, por falta de legitimación del actor, para acogerse al amparo de la acción resolutoria, teniendo en cuenta que no acreditó uno de los requisitos previstos en el artículo 1546, esto es, haber cumplido, o allanado a cumplir las obligaciones adquiridas por virtud del contrato de promesa, específicamente en cuanto refiere al deber de comparecer a la notaría a suscribir la

escritura, silogismo que definió en los siguientes términos:

En los hechos y pretensiones citados por la parte demandante, se invoca como causa de sus aspiraciones, el incumplimiento de parte demandada y el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte actora Orlando González Pérez, por lo que prevalida de tales situaciones enfáticamente reclamó la resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento de las obligaciones a cargo del demandado, pago de perjuicios por incumplimiento junto con la cláusula penal.

Sintetizados en estos términos el punto medular fundamento de la decisión, brotaba patente la imposibilidad de dar aplicación a las disposiciones normativas contenidas en el artículo 278 del CGP, pues únicamente analizó la consecuencia jurídica derivada de la postura del demandante, ergo, omitió definir la acción de cara al posible incumplimiento recíproco, a la luz de las posturas jurisprudenciales emitidas por la Corte Suprema de justicia, recogidas recientemente en la sentencia emitida por la Corte Suprema de Justicia<sup>1</sup>, frente a un posible incumplimiento recíproco, y que de haber llegado a suceder, cambiaría el rumbo de la decisión, pues tal hipótesis debe ser el resultado de un derroche probatorio, y en especial frente a la determinación de posibles restituciones mutuas, las cuales en caso de accederse a la resolución del contrato resulta un aspecto de obligatorio abordaje para el funcionario de conocimiento, cuyo desarrollo exige respetar el derecho de contradicción y el principio de la doble instancia.

Cuando la causal para emitir sentencia anticipada, se concreta en la suficiencia de las pruebas para dirimir la acción, la Corte Suprema de Justicia, ha definido que esta posibilidad jurídica, *“debe ser aplicada con prudencia, pues, el juez no puede omitir la práctica de un elemento de convicción fundamental para la decisión definitiva, ya que vulneraría el derecho de defensa y el acceso a la administración de justicia de las partes. Por tal razón, al hacer uso del deber de dictar sentencia anticipada, la autoridad judicial está obligada a evaluar las particularidades de la controversia, la pertinencia y la conducencia de los medios de convicción solicitados en la causa y si resulta pertinente la práctica de otros con trascendencia en el asunto, para establecer si es posible en el escenario del proceso, tomar una decisión ajustada al*

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC1662-2019, Radicación 11001-31-03-031-1991-05099-01, de 5 de julio de 2019, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

*ordenamiento jurídico...<sup>2</sup>”*

En un asunto de idénticos contornos y decisión a la aquí adoptada, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Cundinamarca, con ponencia del magistrado Jaime Londoño Salazar<sup>3</sup>, refirió:

*“De modo que el fallador estaba compelido a recabar las probanzas solicitadas y necesarias para cotejar la procedencia o no de los elementos axiológicos del litigio de pertenencia descrito, despliegue probatorio de capital importancia atendiendo las especiales particularidades que rodean esta temática y, con el cual, a no dudarlo, podrá alcanzarse la verdad de los hechos decantados y resolverse con suficiencia las pretensiones propuestas.*

*Dicho de otro modo, el agotamiento de la fase demostrativa permitirá que en ambas instancias se desarrolle una eficaz y completa labor que desemboque un verdadero ejercicio de administración de justicia. respecto de lo cual la Corte Constitucional anotó que “...el juez en términos generales tiene la obligación positiva de decretar y practicar las pruebas que sean necesarias para determinar la verdad material pues esta es la única manera para llegar a una decisión de fondo que resuelva la controversia planteada y en la que prime el derecho sustancial y el valor de la justicia, como lo ordena el artículo 228 de la Constitución Política. En este sentido, debe reinterpretarse a la luz de la Constitución el alcance de la carga de la prueba regulada por algunos códigos de procedimiento<sup>4</sup>”.*

Corolario de lo expuesto, se **revocará** el veredicto confutado, para que, se haga acopio de las pruebas pedidas y las que **por imperativo legal están llamadas a decretarse en este tipo de juicios**, y, en tal condición se dirima el litigio con estricto apego al recaudo probatorio y conforme las pautas legales y jurisprudenciales aplicables.

Revocatoria que se torna impostergable, como quiera que, **a)** se hallan ausentes los requisitos del artículo 278 del CGP para emitir sentencia anticipada, **b)** tampoco se cumplen a cabalidad los presupuestos establecidos en el artículo 327 del

<sup>2</sup> CSJ Sala Civil Providencia STC3529-2019 del 20 de marzo de 2019.

<sup>3</sup> Radicado 25286-31-03-001-2018-00004-01, del 20 de mayo de 2020

<sup>44</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-006 de 1992. M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz. Citada en Sentencia C-622 de 1998.

CGP, para tramitar las pruebas en esta instancia, y finalmente, c) la irregularidad en que se ha incurrido no se subsume dentro de ninguna de las causales de nulidad que taxativamente señala el artículo 133 del CGP.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA-CUNDINAMARCA**, en uso de las facultades legales,

### **III. RESUELVE**

**PRIMERO: REVOCAR** por prematura la sentencia anticipada apelada, con fundamento en lo precedentemente considerado.

**SEGUNDO:** Consecuente con lo anterior, ordena al señor Juez Civil Municipal de Madrid, agotar las etapas del proceso, cuando menos hasta que con suficiencia y amplitud se encuentren determinados todos los presupuestos legales para emitir decisión de fondo, de tal manera que dicha decisión se materialice en el insumo probatorio necesario y suficiente para su fundamentación.

**TERCERO:** Sin condena en costas en esta instancia, por no aparecer causadas.

**CUARTO:** En firme devuélvase la actuación al juzgado de origen.

Notifíquese,



**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**

**JUEZ**