

## JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veintitrés de marzo de dos mil veintitrés

<b>Proceso</b>	<b>Verbal Resolución Contrato</b>
<b>Demandante</b>	<b>José Alberto Jaramillo Agudelo</b>
<b>Demandada</b>	<b>Rosa Omaira Muñoz Echeverry</b>
<b>Radicado</b>	<b>05001-31-03-008-2021-00261-00</b>
<b>Sentencia</b>	<b>No.010</b>
<b>Asunto</b>	<b>Accede Pretensiones</b>

Procede el despacho a emitir sentencia de fondo en el asunto de la referencia, así:

En primer lugar, sea de acotar que se aprecian satisfechos los denominados presupuestos procesales previos de jurisdicción y competencia, capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, y demanda en forma; lo que aunado a la ausencia de vicios generadores de nulidad permite la emisión de esta decisión, así:

### **ANTECEDENTES. LA DEMANDA.**

El señor **JOSE ALBERTO JARAMILLO AGUDELO**, por escrito allegado vía correo electrónico el 30 de julio de 2021, formuló proceso verbal-resolución de contrato- en contra de la Señora **ROSA OMAIRA MUÑOZ ECHEVERRY**, solicitando se realicen las siguientes declaraciones:

**PRIMERO:** Que se declare el incumplimiento de lo pactado en el contrato de promesa de compraventa de fecha veintiocho (28) de septiembre de dos mil veinte (2020), y sus respectivos otro si, por parte de la señora **ROSA OMAIRA MUÑOZ ECHEVERRY**, por cuanto no cumplió con el otorgamiento de la escritura pública en fecha 11 de mayo de 2.021.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior se declare la resolución del contrato suscrito entre la señora **ROSA OMAIRA MUÑOZ ECHEVERRY** como promitente vendedora y el señor **JOSE ALBERTO JARAMILLO AGUDELO** como promitente comprador, en fecha veintiocho (28) de septiembre de dos mil veinte

(2.020), así como del otro si de fecha 2 de marzo de 2.021, y el otro si de fecha 19 de abril de 2.021,

**TERCERO:** Se ordene la devolución de los dineros recibidos por parte de la señora **ROSA OMAIRA MUÑOZ ECHEVERRY** como abono al precio del contrato resuelto, esto es la suma de **CIENTO TREINTA Y UN MILLONES DE PESOS M. L. (\$131.000. 000.00)**, que le fueran pagados el 28 de septiembre de 2020.

**CUARTO:** Condenar a la señora **ROSA OMAIRA MUÑOZ ECHEVERRY** a pagar al señor **JOSE ALBERTO JARAMILLO AGUDELO**, indemnización de perjuicios.

**QUINTO:** Reconocer por parte de la señora **ROSA OMAIRA MUÑOZ ECHEVERRY** y a favor del señor **JOSE ALBERTO JARAMILLO AGUDELO**, el pago de la cláusula penal contenida en la cláusula octava del contrato, esto es la suma de **\$20.000.000 (VEINTE MILLONES DE PESOS M. L.)**.

**SEXTO:** Condenar al Demandado en costas y gastos procesales a que haya lugar.

#### **REFORMA DE LAS PRETENSIONES.**

Las pretensiones posteriormente fueron reformadas en el siguiente sentido:

#### **“PRINCIPAL.**

**PRIMERO:** Se decrete la resolución del contrato suscrito entre la señora **ROSA OMAIRA MUÑOZ ECHEVERRY** como promitente vendedora y el señor **JOSE ALBERTO JARAMILLO AGUDELO** como promitente comprador, en fecha veintiocho (28) de septiembre de dos mil veinte (2.020), así como del otro si de fecha 2 de marzo de 2.021, y el otro si de fecha 19 de abril de 2.021, por incumplimiento por parte de la promitente vendedora en el otorgamiento de la escritura pública en fecha 11 de mayo de 2.021.

#### **CONSECUENCIALES**

**SEGUNDO:** Como consecuencia de dicha resolución se ordene la devolución de los dineros recibidos por parte de la señora **ROSA OMAIRA ECHEVERRY** como

abono al precio del contrato resuelto, esto es, la suma de CIENTO TREINTA Y UN MILLONES DE PESOS M. L. (\$131.000. 000.oo), que le fueran pagados el 28 de septiembre de 2020.

**TERCERO:** Consecuencia de dicha resolución que se ordene a la señora ROSA OMAIRA MUÑOZ ECHEVERRY a pagar a favor de JOSE ALBERTO JARAMILLO AGUDELO, el pago de la cláusula penal contenida en la cláusula octava del contrato, esto es la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M. L. (\$20.000. 000.oo).

**CUARTO:** Condenar al Demandado en costas y gastos procesales a que haya lugar”.

## **LOS HECHOS.**

Fundamenta las anteriores pretensiones, en los elementos fácticos que a continuación se sintetizan:

**PRIMERO:** Mediante escrito contentivo de contrato de promesa de compraventa suscrito en la Notaria 19 del Circulo de Medellín, el veintiocho (28) de septiembre de dos mil veinte (2.020) entre la señora **ROSA OMAIRA MUÑOZ ECHEVERRY** como promitente vendedora y el señor **JOSE ALBERTO JARAMILLO AGUDELO** como promitente comprador, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 18AA No 82C-19 de la zona urbana de la ciudad de Medellín, con matrícula inmobiliaria 001-144602 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

**SEGUNDO:** Las partes acordaron como precio de la compraventa la suma de **trescientos noventa millones de pesos moneda legal (\$390.000.000.oo)**, que el promitente comprador se obligó a pagar a la señora **ROSA OMAIRA MUÑOZ ECHEVERRY**, de la siguiente manera: La suma de **ciento treinta y un millones de pesos m. l. (\$131.000.000.oo)**, pagaderos inmediatamente después de firmado el contrato de promesa, esto es, el 28 de septiembre de 2.020; la suma de **doscientos cincuenta y nueve millones de pesos m. l. (\$259.000.000.oo)**, a ser cancelados una vez registrada la escritura de venta.

**TERCERO:** La promitente vendedora no hizo entrega material al promitente comprador del inmueble prometidos en venta, estando el mismo en poder de la promitente vendedora.

**CUARTO:** El demandante cumplió con las obligaciones de pago acordadas en el contrato, pagando el día **28 de septiembre de 2.020**, la suma de **CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS M. L. (\$130.000. 000.oo)**, mediante consignación realizada a la cuenta ahorros Bancolombia No. 708930814; y la suma de **UN MILLON DE PESOS M. L. (\$1.000.000)**, cancelados en efectivo.

**QUINTO:** En la cláusula octava del contrato en mención se indicó que, la escritura correspondiente se otorgaría el día 2 de diciembre de 2.020, en la notaria 19 del Círculo Notarial de Medellín, fecha en la cual no se realizó el trámite.

**SEXTO:** Las partes firmaron el 2 de marzo de 2021 un otrosí al contrato ya descrito, acordando que como nueva fecha para otorgar la escritura pública de la compraventa el día 17 de abril de 2021, fecha en la cual no se realizó.

**SEPTIMO:** Las partes firmaron el 19 de abril de 2.021 un otrosí al contrato ya descrito, acordando como nueva fecha para otorgar la escritura pública de la compraventa el día 11 de mayo de 2021 a las 10 a. m., a la cual asistieron las partes y donde se deja constancia en el acta de comparecencia de lo siguiente: *"promitente vendedora se hizo presente sin la documentación de la propiedad en venta, en la hora y fecha pactada para firma de escritura pública, por tanto, no es posible otorgar la escritura pública"*.

**OCTAVO:** En la cláusula tercera, párrafo segundo, se estableció que la promitente vendedora reconocería un interés del 1.5% mensual al promitente comprador, desde la fecha en que se le pago el dinero, esto es, desde el 28 de septiembre de 2.020, hasta la fecha en que quede registrada la escritura respectiva de compraventa, esto es, 27 de julio de 2021, cantidad que ascendió a la suma de \$ 19.650. 000.oo.

Así mismo, en la cláusula octava del contrato de compraventa, se estipuló como clausula penal la suma de \$ 20.000. 000.oo, para la parte que incumpliera.

## **TRAMITE. NO CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

Por auto del 31 de agosto de 2021, se inadmitió la presente demanda, dentro de la oportunidad legal, se allegó escrito subsanando los requisitos, no obstante, el Juzgado consideró que los mismos no fueron allegados en su totalidad, concretamente, por no haberse acompañado la conciliación extraprocesal, pese a haberse solicitado medida cautelar, la cual a consideración del despacho no procedía en este tipo de proceso. Frente a esta decisión se solicitó reposición y apelación, providencia que fue revocada en segunda instancia, por lo que el Juzgado procedió a admitir la demanda.

La demandada fue notificada a su correo electrónico el 17 de noviembre de 2022, dejando vencer el término sin hacer pronunciamiento alguno.

Posteriormente, se fijó fecha para audiencia, diligencia llevada a efecto en veintisiete de enero de 2023, en la cual se admitió la prueba documental aportada por la parte actora, y se incorporó escrito, por medio del cual esta parte solicita proferir sentencia, en los términos del artículo 278 del CGP., anunciando el Despacho que por escrito se proferirá la correspondiente decisión.

## **CONSIDERACIONES**

En cuanto al contrato de promesa de compraventa se tiene lo siguiente:

El artículo 89 de la ley 153 de 1.887 dispone: “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna”, pero deja abierta la posibilidad que esta los pueda generar siempre y cuando se cumpla con unos requisitos muy especiales:

- a. Que la promesa conste por escrito.
- b. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que la ley declara ineficaz por no concurrir las exigencias legales.
- c. Que la promesa fije un plazo o condición que determine la época en que ha de celebrarse el contrato, requisito que se satisface al fijar la promesa como fecha para la celebración del contrato de compraventa el día 11 de mayo de 2021, en la Notaría 19 del Circulo de Medellín

d. Por último, que se determine de tal suerte el contrato que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Este requisito se cumple cuando a la promesa de compraventa sólo le falta la formalidad de la escritura pública para convertirse en contrato de venta de inmueble.

Ahora, ante el incumplimiento contractual, puede el cumplido o allanado a su cumplimiento pedir la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios; y más recientemente ha dicho que incluso cuando ambos contratantes son incumplidos también se puede solicitar por cualquiera de ellos la resolución del contrato, pero en este caso, sin indemnización de perjuicios, dado que no es dable que las partes queden atadas indefinidamente por un vínculo que ninguno está presto a cumplir.

### **LA CONDICIÓN RESOLUTORIA DE LOS CONTRATOS.**

De acuerdo con el artículo 1546 del Código Civil, en todo contrato va envuelta la condición resolutoria tácita, que resulta de la acción que tiene los contratantes de resolver el contrato celebrado o pedir su ejecución en ambos casos con indemnización de perjuicios. Pero, para que la pretensión prospere se requiere que quien la alega haya cumplido o se haya allanado a cumplir con las obligaciones que generó el contrato celebrado y el otro contratante no haya cumplido su parte. Establecido lo anterior se deducirá de ahí las prestaciones mutuas, la indemnización, etc., a que diere lugar la resolución.

Sea de anotar que conforme a la evolución jurisprudencial de la H.C.S. en su Sala Civil, aun en el caso de que ambos contratantes sean incumplidos, hay lugar a la resolución o cumplimiento del contrato, pero sin indemnización de perjuicios (**Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia STC 145542019 (11001020300020190308100), Oct. 24/19**).

En el caso a estudio, la parte accionada asistió a la Notaria, pero sin llevar los documentos necesarios para perfeccionar el contrato de compraventa, tal y como se dejó plasmado en el acta de comparecencia cuyo contenido es el siguiente: *“promitente vendedora se hizo presente sin la documentación de la propiedad en venta, en la hora y fecha pactada para firma de escritura pública, por tanto, no es posible otorgar la escritura pública”*.

## **CASO CONCRETO**

El contrato de promesa de compraventa aducido reúne a cabalidad todos los presupuestos impuestos por el artículo 89 de la ley 153 de 1.887, por lo que el Juzgado procede al estudio de las pretensiones de la demanda analizando las obligaciones adquiridas por las partes.

### **Del contrato de promesa de compraventa.**

La promesa de compraventa allegada, establece claramente la obligación de las partes de comparecer a suscribir la escritura pública de compraventa para el día 11 de mayo de 2021 (otrosí) en la Notaría 19 del Circulo de Medellín.

En punto a la obligación de la promitente vendedora de entregar el bien, en la cláusula quinta de la promesa de compraventa se estipuló que se haría en un periodo de gracia de no más de sesenta (60) días calendario, a partir de la fecha que se entienda aprobada y debidamente registrado ante la oficina de registro de instrumentos públicos la escritura pública.

De otro lado para el comprador sus obligaciones se reducen al pago del precio en la forma establecida en la promesa y comparecer a la Notaría a recibir la escritura por la cual el vendedor le transfiere el dominio del inmueble. En la promesa arrimada con la demanda se estableció claramente el monto del precio como contraprestación de la cosa prometida en venta y los plazos en que dicho precio se pagaría.

Es claro entonces, conforme a la constancia notarial, que la demandada no aportó ningún documento de la propiedad prometida en venta, que acredite la intención de cumplir con lo pactado para el otorgamiento de la respectiva escritura; lo que se traduce en el incumplimiento contractual que autoriza la resolución del convenio, mientras que el demandante ha acreditado el cumplimiento de sus obligaciones, esto es, pagar el precio en la forma convenida, según se colige de la prueba documental anexada con el libelo, concretamente la consignación que de \$130.000.000.00 en la cuenta de Ahorros 708930814 de Bancolombia; y \$1.000.000.00 que se dijo pagado en efectivo, lo cual encuentra apoyo en la no contestación de la demanda, en los términos del artículo 97 del CGP.

Sobre este tema la Honorable Corte Suprema de Justicia, en providencia del 07 de diciembre de 2002, MP. Dr. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, SC4801-2020, Radicación N° 11001-31-03-019-1994-00765-01, expuso lo siguiente:

*"Ahora, no cabe duda de que el cumplimiento de las cargas fiscales respecto de un inmueble y su demostración ante el notario público es obligación ajena a la principal derivada del contrato de promesa de venta, cual es la celebración del pacto posterior; incluso es aspecto extraño a sus elementos esenciales, los que, a su vez, atañen a la precisión de los ingredientes intrínsecos del contrato prometido, que en tratándose de una compraventa son la cosa objeto del mismo y el precio que el adquirente entregara por ese bien.*

*Tampoco puede afirmarse que la paz y salvo fiscal de un predio constituya elemento de la naturaleza del compromiso preparatorio, puesto que estos son aquellos que se entienden incluidos en el convenio sin necesidad de pacto alguno por cuanto instituyen un agregado por disposición legal, por uso o por costumbre.*

*Menos puede afirmarse que se trata de un elemento accidental, habida cuenta que esta tipología de cláusulas corresponde a aquellas en las cuales las partes prevén otros compromisos por cláusula expresa y con el fin de disciplinar de forma más precisa su relación concreta (art. 1501 C.C.).*

*Entonces, la obligación de presentar los aludidos comprobantes fiscales corresponde a un requisito necesario para el otorgamiento de la escritura pública, al punto que está consagrada en el decreto 2148 de 1983, que reglamentó sus homólogos 960 de 1970, 2163 de 1970 y la ley 29 de 1973..."*

Así mismo, en este caso y ante la no contestación a la demanda ha de tenerse en cuenta el artículo 97 del CGP que indica: *"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".*

La conducta procesal de la vendedora, debidamente probada, debe tener consecuencias jurídicas que no pueden ser otras que la de resolución del contrato por su incumplimiento y la correspondiente indemnización de perjuicios.

### **RESTITUCIONES MUTUAS Y PERJUICIOS.**

Ahora bien, en punto a las restituciones mutuas, acorde con los artículos 961 y siguientes del código civil, procede la devolución del dinero recibido por la demandada, esto es, la suma de ciento treinta y un millones de pesos (\$131.000.000.00); anotando que \$130.000.000.00 fueron consignados a la cuenta de Bancolombia 708930814 de la accionada, según lo afirmado por el demandante y de lo cual se allega constancia, y la cantidad de \$ 1.000.000.00 pagaderos en efectivo, lo cual no fue controvertido en el proceso.

Finalmente, en lo relativo a los perjuicios, alega la parte actora que debe condenarse a la demandada al pago de la cláusula penal que fuera pactada en el contrato por la suma de veinte millones de pesos (\$ 20.000.000), se tiene lo siguiente:

La cláusula penal, es definida por nuestro Código Civil como aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal. Se ha entendido que una de las funciones de la cláusula penal es la estimación anticipada de los perjuicios que puedan llegar a sufrir las partes como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones convenidas.

En consecuencia y dado que esta cláusula se encuentra pactada en el contrato de promesa de compraventa y ante el incumplimiento de la accionada, se procederá a reconocer el valor allí estipulado, es decir la cantidad de \$ 20.000.000.00, por este concepto.

Finalmente, se deja anotado que la demandada se encuentra en proceso de insolvencia económica de persona natural no comerciante, en atención a la comunicación recibida el 06 de marzo de 2023, por el operador de insolvencia, Dr. Juan Sebastián Cano Gutiérrez, lo cual no impide el trámite y decisión de este proceso, al no tratarse de un proceso ejecutivo o de restitución.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **F A L L A**

**PRIMERO:** Se acogen las pretensiones y en consecuencia, se declara la resolución del contrato suscrito entre la señora **ROSA OMAIRA MUÑOZ ECHEVERRY** como promitente vendedora y el señor **JOSE ALBERTO JARAMILLO AGUDELO** como promitente comprador, en fecha veintiocho (28) de septiembre de dos mil veinte (2.020), así como del otro si de fecha 2 de marzo de 2.021, y el otro si de fecha 19 de abril de 2.021,

**SEGUNDO:** En consecuencia, se condena a la señora **ROSA OMAIRA MUÑOZ ECHEVERRY**, identificada con la CC.42.980.833 a pagar al demandante la cantidad de \$ 131.000. 000.oo. (ciento treinta y un millones de pesos)

**TERCERO:** Se condena a la demandada a pagar al demandante, la suma de veinte millones de pesos (\$ 20.000. 000.oo), por concepto de cláusula penal.

**CUARTO:** Se condena en costas a la parte demandada. Las agencias en derecho serán fijadas en auto aparte.

**QUINTO:** En firme esta sentencia, archívese el expediente.

**NOTIFÍQUESE**



**CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA  
JUEZ**

(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)