



Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

Dirección: Calle del Cuartel, Edificio Cuartel del Fijo, Cuarto piso, Oficina 403

Correo Electrónico Institucional: j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co

RADICACIÓN: 13001310300120230027700

PROCESO: VERBAL - RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

DEMANDANTE: MARVIN PELUFFO CASTILLO

DEMANDADO: MARVIN JEIN PELUFO GARAVITO

Cartagena de Indias, 26 de septiembre de 2024

OBJETO A DECIDIR

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso Declarativo Verbal-Resolución de Contrato adelantado por MARVIN PELUFFO CASTILLO actuando a través de su apoderado judicial, en contra de MARVIN JEIN PELUFFO GARAVITO, lo cual se hace por escrito conforme a lo normado en el inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del C. General del Proceso.

ANTECEDENTES:

En síntesis, narra el actor que el 4 de diciembre de 2014 celebró contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA como promitente comprador con MARVIN JEIN PELUFFO GARAVITO, con respecto al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 060-157226, ubicado en el Centro Comercial Paseo de la Castellana, segundo piso, local 2-17. El precio fue la suma de \$47.000.000, que deberían ser pagados el 9 de febrero de 2015. Se pactó como fecha de entrega material del inmueble el mismo 9 de febrero de 2015.

Indica que “El demandado ha incumplido en forma reiterada el compromiso adquirido en las cláusulas 5,6 y 7 del contrato de promesa de compraventa, negándose a la suscripción de la escritura pública de compraventa y de la entrega del inmueble, circunstancia que le ha ocasionado perjuicios al comprador demandante.

1. PRETENSIONES

Con fundamento en el imputado incumplimiento del demandado, solicita se acojan las siguientes pretensiones:

- 1° Declarar la resolución de contrato de promesa de compraventa celebrado entre demandante y demandado.
- 2° Ordenar la restitución del precio pagado por el demandado, la suma de \$47.000.000.

3° Que se condene al demandado al pago de los frutos civiles dejados de percibir, como aquellos que hubiera podido producir el dinero entregado.

4° Que se condene al demandado a pagar al demandante el valor de los perjuicios sufridos que estima en la suma de \$224.081.822.

5° Condenar en costas a la parte demandante.

ACTUACIÓN PROCESAL

Por reparto de la oficina judicial de este distrito de fecha 19 de octubre de 2023, le correspondió el conocimiento de la demanda a esta sede judicial, quien mediante auto de fecha 30 de noviembre de 2023, la admitió, se ordenó la notificación de la demandada y se le corrió traslado por el termino de ley para que la contestara.

El convocado fue notificado en debida forma y en ejercicio de su derecho de defensa, a través de apoderado judicial contestó la demanda y formuló excepciones de mérito, defensas que se pusieron en conocimiento de la actora para su réplica, no obstante, guardó silencio.

Mediante auto de 8 de mayo de 2024 se convocó a las partes a la celebración de audiencia concentrada de los artículos 372 y 373 del CGP, la cual se realizó el 26 de septiembre de 2024, donde se anunció el sentido del fallo y se expuso sus fundamentos en forma breve para proferir sentencia escrita conforme al numeral 5° del artículo 373 del CGP.

CONTESTACIÓN

En síntesis, el demandado se opuso a las pretensiones indicando que quien en realidad incumplió el contrato fue el demandante en la medida que no pago el precio como era su obligación, se pactó como fecha para cumplir esa obligación el 9 de febrero de 2015, sin embargo, llegada esa fecha no hubo pago.

Señala que en la demanda no se narra cómo se produjo el pago, como tampoco se allega ninguna prueba que lo acredite, porque no la tienen en razón a que no existe. Formuló las siguientes excepciones de mérito que se fundan en estos mismos hechos:

- Inexistencia de la Obligación.
- Inexistencia de documento, recibo o constancia de pago.
- Cobro de lo no debido.

2. PROBLEMA JURIDICO

El problema jurídico se contrae a determinar si los requisitos decantados por la jurisprudencia para la prosperidad de la pretensión resolutoria, se encuentran acreditados, como lo son, la existencia de un contrato valido y el incumplimiento del demandado.

CONSIDERACIONES

Concurren dentro del asunto sub-examine los presupuestos procesales traducidos en competencia del juez, demanda en forma, capacidad procesal y capacidad para ser parte,

amén de que no se advierte causal de nulidad alguna que pueda comprometer la validez de lo actuado.

En el caso que se estudia el demandante solicita la resolución del contrato de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios, en virtud del incumplimiento del demandado de sus obligaciones como vendedor, la suscripción de la escritura pública de compraventa y a la entrega del inmueble.

El contrato es un instrumento común ordinario por el cual las personas buscan satisfacer necesidades, ya desde un aspecto personal ora desde otro eminentemente comercial o especulativo. Desde esta óptica, la intención de los contratantes es cumplirlos, es decir, cumplir las obligaciones pactadas, sin embargo, más allá de la buena fe que abriga ese querer, es lo cierto que el contrato contiene un poder vinculante para los intervinientes que les impone el deber de cumplirlos, por cuanto la ley civil así lo dispone al decir 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 (art. 1602)”*

No obstante, a pesar de la buena fe que direcciona su celebración, el pacto puede ser deshonorado por causas diversas que provocan el incumplimiento de las obligaciones pactadas, comportamiento censurable que da al traste con el interés económico de las partes y que, por lo tanto, debe ser sancionado para restablecer el equilibrio de esas relaciones.

Dos situaciones pueden presentarse en la relación contractual derivados de su incumplimiento:

1- Que solo una de las partes cumpla las estipulaciones que direccionan la ejecución del contrato, al tiempo que la otra no lo haga.

2- Que ninguna de las partes cumpla las estipulaciones contractuales,

El primero de los eventos está especialmente regulado en la ley civil, particularmente en el artículo 1546 cuyo texto dice:

“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 (se subraya).”

Según este contenido normativo, el contratante cumplido se legitima en causa para entablar las siguientes acciones y pretensiones:

a)- La acción de resolución del contrato con indemnización de los perjuicios que se le hayan causado.

b)- La acción ejecutiva para obtener el cumplimiento forzado del contrato con indemnización de los perjuicios que se le hayan causado.

El segundo de los eventos es cuestión distinta al supuesto normativo contemplado en el artículo 1546 del C. Civil que no se aplica a la circunstancia de recíproco incumplimiento, por demás, no encuentra otra expresa regulación en nuestra legislación interna, ha sido la jurisprudencia patria la que se ha ocupado de solucionar ese vacío normativo por aplicación analógica. En la sentencia CSJ, SC del 7 de diciembre de 1982, proceso ordinario de Luis Guillermo Aconcha contra Antonio Escobar. G.J. t. CLXV, págs. 345 a 347, la corte dijo sobre este tema:

“En los contratos bilaterales, cuando ambos han incumplido, ninguno está en mora. Pero ambos pueden, a su arbitrio, demandar la obligación principal, sin cláusula penal y sin indemnización de perjuicios. Y obviamente pueden pedir la resolución, también sin indemnización de perjuicios. Ese es el verdadero y único sentido del artículo 1609. Se evita, con la interpretación de esa norma, el estancamiento de los contratos que conduce a tremendas injusticias y que, para evitarlas, llevó a la Corte, con ese sano propósito, a crear la figura de la resolución por mutuo disenso tácito, que como quedó anteriormente expuesto, es inaplicable frente a un litigante que se opone abiertamente a la resolución deprecada, como ha ocurrido con el demandado en este proceso.”

Y más adelante, concluyó:

“Corolario de lo anterior es que hay lugar a dos formas de resolución o ejecución de los contratos bilaterales, a saber: a) Cuando uno solo incumple y el otro sí cumple. En tal evento hay lugar a la resolución o ejecución con indemnización de perjuicios, y b) cuando ambos contratantes incumplen, caso en el cual también hay lugar a la resolución o ejecución, pero sin indemnización de perjuicios y sin que haya lugar a condena en perjuicios o cláusula penal”¹.

Premisa jurisprudencial que fue ratificada y corregida mediante sentencia SC1662-2019 del 5 de julio de 2019, radicación número 11001-31-03-031-1991-05099-01, cuyo texto dice:

“4.2. En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibidem.”

Según este contenido jurisprudencial, los contratantes recíprocamente incumplidos se legitiman en causa para entablar las siguientes acciones y pretensiones:

a)- La acción de resolución de contrato sin reclamación de indemnización de perjuicios ni cláusula penal.

¹ CSJ, SC del 7 de diciembre de 1982, proceso ordinario de Luis Guillermo Aconcha contra Antonio Escobar. G.J. t. CLXV, págs. 345 a 347.

b)- La acción ejecutiva para obtener el cumplimiento forzado del contrato sin reclamación de indemnización de perjuicios ni clausula penal.

Como viene de verse en ambos eventos de incumplimiento unilateral o de incumplimiento recíproco, las partes intervinientes tienen la posibilidad de optar por mantener la vigencia del contrato solicitando su cumplimiento forzado o solicitar su aniquilación para que desaparezca del mundo jurídico y las cosas regresen a su estado inicial, pero, mientras no ejerciten acciones en uno u otro sentido, el contrato seguirá produciendo sus efectos integralmente como lo manda el artículo 1602 del código civil al disponer 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”*, claro está que, si se efectiviza la acción resolutoria, en la sentencia que acoja las pretensiones se dispondrá en consecuencia la extinción del contrato y las restituciones mutuas, lo que también conlleva que el acuerdo que alguna vez existió ya no produce efecto alguno respecto de las obligaciones a cargo de las partes, y en ese mismo sentido, igualmente desaparecen las acciones que de él hubiesen podido derivarse en favor de las partes mientras estuvo vigente ese instrumento negociar.

En nuestro caso, se advierte que el actor formula su pretensión resolutoria con fundamento en el artículo 1546 del C. Civil, bajo la premisa fáctica del incumplimiento unilateral del vendedor demandado quien se niega a firmar la escritura de venta y la entrega material del inmueble.

Pues, bien, para la prosperidad de la pretensión resolutoria necesario se hace que se cumplan tres requisitos decantados por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, como se observa en la sentencia de Casación del 27 de enero de 1981, con ponencia del Magistrado Humberto Murcia Ballén, estos son:

1. Existencia de un contrato bilateral válido.
2. Incumplimiento total o parcial de las obligaciones del demandado.
3. Que el demandante haya cumplido sus obligaciones contractuales o se haya allanado a cumplirlas.

Pasemos a verificar si se cumplen en este asunto los presupuestos antes relacionados, para la prosperidad de la pretensión:

Existencia de un contrato bilateral válido

El artículo 1740 del C. Civil enseña que el acto nulo es aquel a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. En sentido contrario, acto válido es aquel que reúne todos los requisitos que la ley prescribe para su valor. Con respecto al contrato de promesa de compraventa respecto del cual se formula la pretensión resolutoria, sus requisitos están consagrados en el artículo 1611 del C. Civil, estos son:

-Que la promesa conste por escrito.

-Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil.

-Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

-Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Una simple confrontación de estos requisitos con el ejemplar del contrato que milita a folios 6 y 7 del consecutivo 1 del expediente digital, arroja que aquellos se encuentran ausentes en su texto, de hecho la declaración de voluntad vertida en el documento está lejos de la intención de las partes de celebrar un contrato de promesa de compraventa, recuérdese que este tipo de contrato se caracteriza por consagrar una obligación de hacer, no de dar, como en la compraventa, particularmente la de celebrar otro contrato en el futuro, en plazo y fecha determinadas, para el caso de la promesa de celebrar contrato de compraventa de inmueble, sus cláusulas se confeccionan de forma que se cumplan las exigencias del artículo 1611 determinándose el inmueble por su matrícula, ubicación, linderos y medidas, precio y, en especial la fecha y notaría en que se otorgará y firmará la escritura de compraventa. Observemos el contenido del documento en la siguiente imagen:

**CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LOCAL COMERCIAL
Y LIBRERÍA CRISTIANA**

En la ciudad de Cartagena de indias el día 4 del mes de diciembre del año 2014 ante la Notaria de Cartagena, compareció MARVIN JEIN PELUFFO GARAVITO, varón, de nacionalidad colombiana con domicilio en la ciudad de Cartagena de estado civil soltero, con la Cédula de Ciudadanía número 1.143.357.042 de CARTAGENA quien obra en nombre propio y para efectos de este contrato se denominará el Vendedor, por una parte, y por la otra, MARVIN DE JESUS PELUFFO CASTILLO varón de nacionalidad COLOMBIANO con domicilio en la ciudad de Cartagena de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 92.510.353 de SINCELEJO quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará el Comprador, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de compraventa sobre bien inmueble, y librería Cristiana. En adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Por medio del presente instrumento público, el Vendedor transfiere a título de venta al Comprador, el derecho de dominio y la propiedad plena que tiene y ejerce sobre EL LOCAL COMERCIAL Y LIBRERÍA CRISTIANA que se describen a continuación, ubicadas en Centro comercial paseo de la castellana 2do piso local 2-17 Local comercial y el negocio de nombre Cristian Family Ltda ubicado en los locales 2-17 y 2-18. El local comercial 2-17 está identificado con la matrícula inmobiliaria número 060-157226. Y sus linderos son por la derecha entrando local 2-18, donde funciona Cristian Family Ltda por la Izquierda Local 2-16 y Funciona Luna Verde

Parágrafo: No obstante la mención de la cabida y linderos la presente compraventa se hace como de cuerpo cierto.

SEGUNDA: El Inmueble que el Vendedor transfiere por medio de la presente escritura al Comprador, lo adquirió el Vendedor por compra realizada a Zomaira Henríquez, mediante Escritura Pública número 0999 del circuito de notarías de Cartagena de la Notaría Primera del Circuito Notarial de la ciudad de Cartagena registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 060-157226 el día 15 de Abril de 2010 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cartagena

TERCERA: El precio de venta de los Inmuebles es la suma de \$47.000.000. (Cuarenta y siete millones de pesos mcte), suma que el comprador pagará al vendedor, el día 9 de Febrero de 2015

CUARTA: El Vendedor de manera expresa declara que el Inmueble es de su exclusiva y plena propiedad, que en la actualidad lo posee de manera regular y pacífica y que a la fecha el Inmueble se encuentra libre de embargo, pleito pendiente y demandas civiles y que sobre él no recae ningún tipo de gravamen, censos, anticresis, contrato de arrendamiento por escritura pública, servidumbre, desmembraciones, condición resolutoria, patrimonio de familia.

QUINTA: El Vendedor se compromete a hacer entrega real y materialmente el Inmueble al Comprador el día 9 de febrero de 2015, en las condiciones indicadas en este Contrato a satisfacción del Comprador, a paz y salvo por el pago de los servicios públicos del Inmueble hasta la aquí estipulada como fecha de entrega y a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones de todo orden e impuesto predial.

SEXTA: El Vendedor declara que se obliga frente al Comprador al saneamiento de esta venta en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen, acción real que resulte en contra de los derechos de dominio y propiedad que transfiere al Comprador a través de este instrumento, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al Comprador.

1



Conforme al texto que se tiene a la vista, se advierte que lo querido por las partes al confeccionar el acto es la celebración de un contrato de compraventa de inmueble, emergen con claridad los elementos esenciales de ese negocio jurídico al compás de lo prescrito en el artículo 1849 del C. Civil, una de las partes se obligó a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero; obsérvese que en la cláusula primera el vendedor MARVIN JEIN PELUFFO GARAVITO se obliga a transferir el dominio del local comercial 2-17 ubicado en el centro comercial Paseo de la Castellana y entregarlo materialmente al comprador MARVIN PELUFFO CASTILLO el 9 de febrero de 2015, al tiempo que este como comprador se obliga a pagar al vendedor el precio de \$47.000.000 el 9 de febrero de 2015. No hay duda para este despacho que esa ha sido la voluntad de las partes, celebrar contrato de compraventa de

inmueble al transferir el dominio a cambio de un precio, obsérvese que, incluso el nombre que se le da al contrato coincide con esa apreciación del despacho, se le denominó “CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LOCAL COMERCIAL Y LIBRERÍA CRISTIANA”, nombre que a su vez guarda armonía con el contenido del documento. Siendo así, la real pretensión del actor es la resolución del contrato de compraventa celebrado entre las partes, con independencia que en su demanda lo haya tratado como resolución de contrato de promesa de compraventa, con fundamento en esta conclusión se continuará la comprobación de los requisitos de la acción de resolución, en particular la validez del contrato.

La regla general consagrada en el artículo 1857 del C. Civil indica que el de compraventa se caracteriza por ser consensual, se perfecciona desde que las partes convienen cosa y precio, desde allí inicia sus efectos, no obstante, tratándose de compraventa de inmuebles esta misma norma consagra solemnidades especiales para su celebración al señalar que “*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*”. Se trata de una formalidad sustancial o constitución de ese acto de voluntades, sin el cual, no nace a la vida jurídica y ha de considerarse como inexistente según lo previsto en el inciso segundo del artículo 898 del C. de Comercio, cuyo texto enseña:

Artículo 898

“Será inexistente el negocio jurídico cuando se haya celebrado sin las solemnidades sustanciales que la ley exija para su formación, en razón del acto o contrato y cuando falte alguno de sus elementos esenciales.”

En similar sentido se pronuncia el artículo 1760 del Código Civil con respecto a la necesidad de la prueba por instrumento público, al señalar:

Artículo 1760

“La falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad; y se mirarán como no ejecutados o celebrados aun cuando en ellos se prometa reducirlos a instrumento público, dentro de cierto plazo, bajo una cláusula penal; esta cláusula no tendrá efecto alguno.”

Para nuestro caso, se advierte que lo pretendido por las partes fue la celebración de un contrato de compraventa de un bien raíz, un local comercial ubicado en el 2º piso del, denominado Centro Comercial la Castellana en la ciudad de Cartagena, identificado con la nomenclatura 2-17, luego se entiende que se trata de un negocio comercial regido por la legislación comercial. Si bien los intervinientes sentaron por escrito privado ese acuerdo de voluntades, omitieron cumplir la exigencia consagrada en el artículo 1857 del C. Civil, en la medida que no lo elevaron a escritura pública, en tal sentido, la falta de esa formalidad sustancial o constitutiva impide el nacimiento a la vida jurídica de ese negocio, pues, la ausencia de ese instrumento público no puede suplirse con el instrumento privado confeccionado por las partes.

Así las cosas, y siguiendo las prescripciones del artículo 898 del C. de Comercio y 1760 del C. Civil, deberá tenerse por inexistente el contrato de compraventa referenciado, así se

reconocerá el la resolutoria de esta sentencia, lo cual a su vez conlleva la improsperidad de la pretensión resolutoria elevada por el actor, en la medida que no cumple el primero de los requisitos de la acción, como lo es la existencia de un contrato bilateral valido, declaratoria que nos releva de estudiar los efectos del incumplimiento de las obligaciones derivadas del acuerdo.

Restituciones Mutuas

El contrato inexistente no produce efecto jurídico alguno, no obstante, necesario se hace examinar si a pesar de ello las partes ejecutaron alguna de las prestaciones pactadas, pues, tan tal caso por principios de equidad el juzgador debe adoptar las decisiones que sea necesarias para restituir el equilibrio entre las partes. En este caso, comprador y vendedor acordaron pagar un precio de \$47.000.000 y entregar materialmente el local comercial 2-17 ubicado en el Centro Comercial La Castellana, verifiquemos si esos pactos fueron cumplidos.

Con respecto al pago del precio se pactó que el comprador lo pagaría el 9 de febrero de 2014, en la demanda no se afirmó que el actor hubiese cumplido esa obligación, al tiempo que el demandado vendedor negó haber recibido suma alguna correspondiente al precio de venta del inmueble, lo cual constituye una negación indefinida que a la luz del artículo 167 del CGP no requiere prueba, lo que conduce a la inversión de la carga de la prueba, correspondiendo al actor en calidad de comprador acreditar el hecho positivo del pago, no obstante, ningún documento aportó para su acreditación, comportamiento que se aprecia como indicio grave de la inexistencia del pago.

A la anterior apreciación ha de sumarse la declaración jurada rendida por el actor ante este despacho judicial en el curso de la audiencia, en la que afirmó al responder pregunta formulada por el juzgador, que no hizo entrega de dinero alguno al vendedor MARVIN PELUFFO GARAVITO, para pagar el precio de venta del local 2-17 porque este le debía una suma de dinero facturada por libros y había acordado un cruce de cuentas con su hijo para la fecha de celebración del contrato. Advierte el despacho que, de un lado, conforme a las prescripciones del artículo 191 del CGP hay una clara confesión del actor de no haberse pagado al vendedor el precio en dinero, sin embargo, como también afirma que hubo un cruce de cuentas, debe este despacho examinar el asunto frente a la figura de la compensación, como quiera que de acuerdo al texto del numeral 5° del artículo 1625 del C. Civil, esta es una forma de extinguir las obligaciones.

La compensación como modo de extinguir las obligaciones está consagrada en el artículo 1714 y 1715 del C. Civil, para que opere se requiere que concurren los siguientes requisitos:

1. Que ambas personas sean deudoras una de otra
2. Que ambas deudas sean en dinero
3. Que ambas deudas sean liquidas
4. Que ambas deudas sean actualmente exigibles

El actor en su declaración jurada afirmó la existencia de un pago mediante cruce de cuentas o compensación, sin embargo, ninguna prueba aportó al expediente en beneficio de su acreditación y que permitiese al despacho hacer el ejercicio de confrontación de medios de prueba con aquellos requisitos de validez de la compensación, obsérvese que, el este despacho judicial fue exhaustivo en el interrogatorio que formuló al demandado MARVIN

PELUFFO GARAVITO, para conocer la realidad sobre este particular hecho, preguntándole sobre la existencia a su cargo de deudas en favor de su padre MARVIN PELUFFO CASTILLO, a lo cual el demandado fue enfático en afirmar que no existe deuda alguna de esa naturaleza a su cargo, explicando las razones de su inexistencia. En ese sentido, no hay confesión del demandado que permita validar la existencia de la deuda a su cargo que pueda ser compensada con el precio de venta del local comercial 2-17.

Con respecto a la prueba testimonial traída por el actor, se recepcionaron los testimonios de EDUARDO FUENTES, MIGUEL OYOLA y ARINDA PELUFFO, los cuales sin duda alguna deben ser catalogados como testigos de oídas, pues, todos al unísono afirmaron que su conocimiento lo obtuvieron por la narración que les hizo el actor PELUFFO CASTILLO, ni siquiera estuvieron presentes en los hechos que narraron, no los percibieron directamente, en todo caso, los testigos EDUARDIO FUENTES y MIGUEL OYOLA, fueron enfáticos en manifestar que desconocían lo relativo al pago y a la existencia de las facturas indicadas por el actor en su declaración, más allá de lo que este les informó. Nada dijeron sobre la naturaleza de la presunta obligación que se pretende compensar, su especie, monto y exigibilidad. Por su parte ARINDA PELUFFO, inicialmente narró que el actor canceló la obligación en dinero mediante consignación, pero, luego, se retractó de su dicho para afirmar que el precio se estaba pagando con unas facturas que le debía el demandado PELUFFO GARAVITO a su padre PELUFFO CASTILLO, sin embargo, al ser inquirida sobre la forma en que obtuvo ese conocimiento, ratificó que lo conoció por el dicho de este último, lo cual no ofrece credibilidad alguna para este despacho judicial.

Conforme a lo anterior, si bien este despacho estimó la posibilidad de que el precio fuese pagado por compensación, considerando que esta figura opera por ministerio de la ley y aun sin conocimiento del deudor, lo cierto es que no se acreditó ninguna de las exigencias legales del artículo 1715 del C. Civil, para arribar a la extinción de la obligación de pagar el precio de compra del inmueble local comercial 2-17, lo que nos conduce a decidir que no hay lugar a restituir suma alguna de dinero al actor PELUFFO CASTILLO, por parte del vendedor.

Con respecto a la obligación del comprador PELUFFO CASTILLO, ha de señalarse que en la demanda se afirmó por el actor que no se ha dado la entrega material del inmueble local comercial 2-17 por parte del vendedor, afirmación que fue compartida por el demandado al contestar la demanda, quien afirmó no haber hecho la entrega por cuanto el comprador no cumplió con su obligación de pagar el precio, afirmaciones que constituyen una confesión espontánea de la demanda acorde con lo normado en el artículo 193 del CGP. En tal sentido, si no hubo entrega del inmueble no hay lugar a su restitución por el comprador.

Concluyendo lo estudiado en esta providencia, quedó evidenciada la inexistencia del negocio jurídico de compraventa de inmueble de local comercial 2-17 ubicado en el Centro Comercial Paseo de la Castellana, así se reconocerá en la resolutive, negando las pretensiones del actor, sin que haya lugar a restituciones mutuas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartagena, administrando justicia y por autoridad de la ley,

3. RESUELVE:

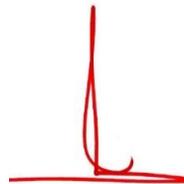
PRIMERO: RECONOCER la inexistencia jurídica del contrato de compraventa celebrado el 4 de diciembre de 2014, entre MARVIN PELUFFO CASTILLO y MARVIN PELUFFO GARAVITO y que tuvo por objeto transferir el dominio del local comercial identificado con nomenclatura 2-17, ubicado en el segundo piso del Centro Comercial Paseo de la Castellana, folio de matrícula 060-157226.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones formuladas en la demanda por el actor MARVIN PELUFFO CASTILLO, conforme a las motivaciones expuesta en esta providencia.

TERCERO: DECLARAR que no hay lugar a restituciones mutuas por las consideraciones expuesta en este fallo.

CUARTO: CONDENAR al demandante MARVIN PELUFFO CASTILLO al pago de las costas que se hayan causado en este proceso. Señálense agencias en derecho en la suma de \$4.000.000. Por secretaría liquídense.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



JAVIER CABALLERO AMADOR
JUEZ

Firmado Por:
Javier Enrique Caballero Amador
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Cartagena - Bolivar

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: 1261760890b4dccc224c456b65314ccc6ecc78de0626918f1135ad7248256565

Documento generado en 26/09/2024 04:49:27 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>