

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE CUNDINAMARCA
SALA DE CIVIL – FAMILIA

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE PROCESO	: RESOLUCIÓN DE CONTRATO
DEMANDANTE	: SANTIAGO ANDRÉS ACOSTA ARDILA
DEMANDADO	: LUZ JACINTA PARDO DE CASTIBLANCO
RADICACIÓN	: 25290-31-03-001-2021-00098-02
APROBADO	: ACTA No. 13 DE 18 DE MAYO DE 2023
DECISIÓN	: CONFIRMA SENTENCIA

Bogotá D.C., veinticuatro de mayo de dos mil veintitrés.

Procede el Tribunal a decidir los recursos de apelación formulados por las partes a través de sus apoderados, contra la sentencia dictada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá (Cund.), el día 6 de septiembre de 2022, que denegó la demanda inicial y accedió a las pretensiones de la demanda de reconvención.

I. ANTECEDENTES:

Por conducto de apoderado judicial, el señor SANTIAGO ANDRÉS ACOSTA ARDILA, formuló demanda verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa en contra de la señora LUZ JACINTA PARDO DE CASTIBLANCO, con el fin de obtener sentencia en la que se acceda a la siguientes **PRETENSIONES:**

1. Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de diciembre de 2019 y otro si de la misma fecha, sobre el bien inmueble Lote No. 2 (reserva), con área de 2.012 M2, situado en la vereda de El Resguardo del municipio de Fusagasugá (Cund.), por el incumplimiento de la condición positiva por parte de la demandada para la materialización del negocio, es decir, “la garantía al Promitente Comprador, la renovación y/o efectividad de la licencia de construcción ante la Secretaría de Planeación de Fusagasugá”.
2. Que se ordene a la demandada a la devolución del dinero entregado, en cuantía de \$10.000.000, tal como se pactó en el contrato de promesa de compraventa.

HECHOS:

La demanda se fundamenta en los hechos que se sintetizan de la siguiente manera:

1. El señor SANTIAGO ANDRÉS ACOSTA ARDILA, en calidad de promitente comprador celebró con la promitente vendedora, LUZ JACINTA PARDO DE CASTIBLANCO, el día 15 de diciembre de 2019 y otro si de la misma fecha, documento privado denominado “PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE”, sobre el bien inmueble Lote No. 2 (reserva), con área de 2.012 M2, situado en la vereda de El Resguardo del municipio de Fusagasugá (Cund.).
2. En el referido contrato, en la cláusula cuarta, se fijó como precio de la venta prometida la suma de \$900.000.000, que el promitente comprador se comprometió a pagar a la promitente vendedora, así: A) la suma de \$190.000.000, el día 2 de marzo de 2020, y la suma restante, \$700.000.000, en 12 cuotas mensuales por valor de \$58.333.333, pagaderos a partir del 1er. día hábil del mes de abril de 2020 y así sucesivamente el 1er. día hábil de cada mes, hasta terminar la última cuota el 1 de marzo de 2021.
3. En la cláusula tercera, las partes acordaron condición positiva para la materialización del negocio, según la cual la promitente vendedora le garantizó al promitente comprador que el inmueble reúne las condiciones que permitirán que la licencia de construcción aprobada por la Secretaría de Planeación de Fusagasugá, la cual se encuentra

vencida sea renovada, y que en caso de no ser así y la licencia no sea renovada a pesar de haberse reunido los requisitos solicitados, la promesa de compraventa terminará, sin que ninguna de las partes reciba por ello indemnización alguna, y la promitente vendedora devolverá al promitente comprador el dinero que haya recibido, dentro de los 3 días siguientes a que la Secretaría de Planeación de Fusagasugá rechace la solicitud de renovación de la licencia de construcción.

4. La promitente vendedora, en su calidad de propietaria del inmueble Lote No. 2 (reserva), no logró cumplir con la condición positiva para la materialización del negocio; tal como lo certificó la Secretaría de Planeación de Fusagasugá, pues al ingresar al sistema DOCU, se encontraba el proyecto 16-0-1429, el cual presenta resolución de desistimiento RD17-0-0012, acto administrativo expedido el 13 de febrero de 2017 y ejecutoriado el 22 de septiembre de 2020; que respecto del uso del suelo existente en el sector vereda El Resguardo de Fusagasugá se informó que es Zona Agropecuaria Tradicional.
5. Las partes habían acordado en la cláusula décimo primera como arras la suma de \$10.000.000 que la promitente vendedora declaró haber recibido del promitente comprador a satisfacción el día 15 de noviembre de 2019”.
6. Ante el incumplimiento de la condición positiva por parte de la demandada, el demandante solicitó la resolución de contrato, así como la devolución del dinero entregado, en cuantía de \$10.000.000, sin respuesta positiva por parte de la demandada.

ACTIVIDAD PROCESAL:

La demanda fue admitida mediante auto de fecha 5 de mayo de 2021 que ordenó notificar y correr traslado de la demanda a la demandada por el término de 20 días (archivo 09).

La señora LUZ JACINTA PARDO DE CASTIBLANCO, a través de apoderado, contestó la demanda oponiéndose a todas las pretensiones y propuso excepciones de mérito, alegando: 1. “COBRO DE LO NO DEBIDO POR

CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DE LA PARTE DEMANDADA”; 2. “INNOMINADA” (archivo 15).

En escrito separado el demandado por conducto de su apoderado, formuló **DEMANDA DE RECONVENCIÓN** en contra del demandante inicial, a fin de obtener sentencia favorable a las siguientes **PRETENSIONES** (archivo 16):

PRIMERA: Que se declare el incumplimiento del contrato “PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE” suscrito el 15 de noviembre del año 2019 por parte del señor SANTIAGO ANDRÉS ACOSTA ARDILA en su calidad de promitente comprador al no realizar el pago en las condiciones previstas.

SEGUNDA: Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito el 15 de noviembre de 2019 entre la señora LUZ JACINTA PARDO DE CASTIBLANCO y el señor SANTIAGO ANDRÉS ACOSTA ARDILA.

TERCERA: Que se condene a SANTIAGO ANDRÉS ACOSTA ARDILA como consecuencia de su incumplimiento a que pague a LUZ JACINTA PARDO DE CASTIBLANCO la cláusula penal prevista en el contrato por la suma de \$20.000.000.

CUARTA: Que se condene a SANTIAGO ANDRÉS ACOSTA ARDILA como consecuencia de su incumplimiento a que pague a LUZ JACINTA PARDO DE CASTIBLANCO los intereses moratorios causados sobre las sumas adeudadas desde que la obligación se hizo efectiva hasta que se realice el pago.

Como fundamento fáctico de sus pretensiones, narró la demandante en reconvención los hechos relativos a la celebración de la promesa de compraventa y las obligaciones pactadas; que la condición positiva incluida en la cláusula tercera de la promesa de compraventa, no impuso carga alguna a la señora LUZ JACINTA PARDO DE CASTIBLANCO más allá de garantizar que el predio cumpliera con las condiciones que permitirán la concesión u otorgamiento de licencia de construcción que se tramite; que la obligación de realizar la devolución del dinero ya recibido por

parte del promitente comprador se da una vez la Secretaría de Planeación de Fusagasugá, rechace la solicitud de renovación de licencia de construcción respectiva, situación que al momento no se ha acaecido, por cuanto no se ha presentado ninguna solicitud de renovación de licencia de construcción por parte del promitente comprador; que el promitente comprador SANTIAGO ANDRÉS ACOSTA ARDILA no ha cancelado suma alguna de dinero pese a encontrarse vencidos los plazos pactados en la cláusula cuarta de la promesa de compraventa; que el día 24 de noviembre de 2020 el demandante principal radicó en la Secretaría de Planeación de Fusagasugá derecho de petición solicitando el estado actual de la licencia de construcción del inmueble prometido y qué uso de suelo existe en el sector vereda El Resguardo del municipio de Fusagasugá; que dicha petición no corresponde a una solicitud de renovación de licencia de construcción tal y como lo dispone la cláusula tercera del contrato de promesa sino a una solicitud de información de uso de su derecho fundamental de petición; que el inmueble prometido en venta aún reúne las condiciones necesarias para el otorgamiento de la licencia de construcción pretendida por el promitente comprador.

Admitida la demanda de reconvención por auto de fecha 5 de octubre de 2021 (archivo 21), mediante auto del 9 de febrero de 2022 (archivo 23) se tuvo por no contestada la demanda en reconvención toda vez que la parte demandada en reconvención guardó silencio frente a la demanda en reconvención.

Posteriormente, se practicó audiencia de inicial y más tarde la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso, en la cual se profirió fallo desestimatorio de la demanda inicial y accedió a las pretensiones de la demanda de reconvención.

II. LA SENTENCIA APELADA:

Reseñado el trámite del proceso, la señora Juez de primera instancia sometió a estudio la demanda inicial y determinó los requisitos sustanciales de la acción resolutoria; que los requisitos de validez del contrato de promesa de compraventa están plenamente cumplidos; que el despacho adopta la tesis de que el incumplimiento se generó por parte del demandante principal, pues la condición positiva que se impuso a la parte demandada principal era que el inmueble garantizara unas condiciones para que pudiera renovarse una licencia de construcción que ya había existido pero se había vencido y si la Secretaría de Planeación de Fusagasugá por algún momento no aprobaba la licencia, presentándole todos los requisitos necesarios para ello, la promitente vendedora devolvería los dineros que fueron entregados por el promitente comprador; que no existía en el texto de la promesa de compraventa, ni en la cláusula tercera ni en el otro si, una obligación clara y precisa dirigida a la señora LUZ JACINTA PARDO DE CASTIBLANCO de que realizara la totalidad del trámite con resultado favorable a la aprobación de la licencia, simplemente lo que debía garantizar era que el predio cumpliera las condiciones para que se pudiera tramitar la licencia pero no existía una obligación de expedición de la licencia; que no existe la condición positiva en los términos planteados en la demanda principal, pues ni dentro del texto de la demanda o pruebas aportadas, ni en el mismo contrato se puede determinar qué tipo de licencia es el que estaba exigiendo el promitente comprador en el contrato; que quien incumplió el contrato fue el demandante principal, toda vez que él si se comprometió a realizar el pago del precio del inmueble dando \$10.000.000 de arras que está acreditados por las partes en el interrogatorio, pero seguía un pago para el 2 de marzo de 2020 de conformidad con la cláusula cuarta del contrato y el otrosí firmados, que no fue pagada en el término establecido; que el señor SANTIAGO ANDRÉS ACOSTA ARDILA reconoce en interrogatorio que cuando se entera que no era viable el proyecto ya se habían generado las

obligaciones de pago frente a las cuales no hubo una justificación de por qué no se cancelaron en el momento oportuno. Por lo anterior resuelve negar las pretensiones de la demanda principal, declarar incumplido el contrato de promesa de compraventa por parte del demandante principal y declarar resuelto el contrato; condenó al demandante principal a pagar la cláusula penal por valor de \$20.000.000

III. LOS RECURSOS INTERPUESTOS:

De la parte demandante principal:

El demandante inicial por medio de su apoderado, formuló recurso de apelación argumentando que el juzgador de instancia en su estudio le da una interpretación equivocada a lo pactado por las partes en el contrato de promesa, en cuanto al objeto, así como a la condición pactada para que el negocio se desarrollara; que el despacho enrostra al señor SANTIAGO ANDRÉS ACOSTA ARDILA su actuar de mala fe, sin fundamento; que el demandante principal optó por vías de derecho, hablando y acordando con los propietarios del inmueble las condiciones y particularidades del negocio, y luego ante el incumplimiento e imposibilidad del negocio, acudió a la conciliación y arreglo directo; que las partes aceptan la existencia del negocio, el cual estaba sujeto a una condición como era la viabilidad de la licencia que permitiera seguir adelante con el proyecto industrial de culminación de la construcción existente – bodega, misma que cobra total claridad al revisar el contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de noviembre de 2019 y el otro si de la mismo día y año, y que si en gracia de discusión no existe claridad en el referido documento para el a quo, ésta se suple al valorar las versiones dadas por las partes en la audiencia, pues en ningún momento requirió al promitente comprador para el pago de lo pactado; solicitó que

se revoque la sentencia de primera instancia y se condene en costas a la parte pasiva.

De la parte demandada principal:

Argumenta la demandada inicial por conducto de su apoderado, que deben reconocerse los intereses comerciales y no civiles, primero porque se trató de una relación comercial entre promitente comprador y promitente vendedora sobre determinado objeto, por lo tanto es una relación comercial que deriva en sí, el reconocimiento de intereses comerciales, y segundo porque el reconocimiento de intereses civiles lo que conllevaría posiblemente sería a una prolongación en el tiempo frente al cumplimiento de los posibles fallos o confirmación que haga el tribunal, pues si son los intereses civiles, es decir, el 6% anual, no existirá una premura o afán de parte del obligado en cancelar esa suma teniendo en cuenta que el paso del tiempo no perjudica sustancialmente sus intereses sino los de la señora LUZ JACINTA PARDO DE CASTIBLANCO.

Concedido y tramitado el recurso, procede la Sala a resolverlo.

IV. CONSIDERACIONES:

PRESUPUESTOS PROCESALES:

No hay reparo alguno en torno a la presencia de los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, denominados por la jurisprudencia y la doctrina presupuestos procesales, los cuales habilitan al juez para decidir de fondo el litigio que se le plantea; en efecto, el juez que tramitó en primera instancia el proceso tiene competencia para ello, se cumplen las exigencias generales y específicas en el escrito de la demanda, hay capacidad

para ser parte y capacidad procesal, el trámite dado al asunto es idóneo y no se aprecia motivo de nulidad que invalide lo actuado.

CASO CONCRETO:

En la demanda inicial incoada por el señor SANTIAGO ANDRÉS ACOSTA ARDILA, se pretende la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de noviembre de 2019 sobre el bien inmueble ubicado en el municipio de Fusagasugá, vereda El Resguardo, entre el señor SANTIAGO ANDRÉS ACOSTA ARDILA como promitente comprador y la señora LUZ JACINTA PRADO DE CASTIBLANCO como promitente vendedora, pretensión que se fincó en el incumplimiento contractual en que según la demanda incurrió la demandada.

Por su parte, la demanda señora LUZ JACINTA PRADO DE CASTIBLANCO, impetró demanda de reconvención a fin de que la resolución del mismo contrato sea decretada con ocasión del incumplimiento en que incurrió el demandado reconvenido.

En la sentencia motivo de apelación, se solucionó el litigio así planteado, decretando la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, con base en el incumplimiento del promitente comprador SANTIAGO ANDRÉS ACOSTA ARDILA, que encontró probado, por no cumplir los pagos previos a la celebración del contrato de compraventa, pactados en el respectivo acuerdo.

Decisión que fustigó el promitente comprador señalando que quien incumplió el contrato fue la promitente vendedora al sustraerse de la ejecución de la cláusula tercera del contrato, reparo que procede la Sala a resolver.

Considerado el contrato de promesa de compraventa eminentemente preparatorio, pues a través de él lo que se pretende es, en esencia, asegurar el otorgamiento de la escritura pública de compraventa cuando de un bien raíz se trate, podría considerarse entonces, que la obligación primordial de los contratantes, es acudir a la notaría acordada en la fecha y estipulada en pos de celebrar el contrato prometido, caso en el cual, la inasistencia de uno de ellos, o de ambos, los torna ilegítimos para ejercer la acción resolutoria o de cumplimiento que otorga el artículo 1546 del Código Civil.

Sin embargo, atendiendo la libertad contractual que reconoce y respeta nuestro régimen jurídico, generalmente los contratantes, suelen establecer obligaciones de cumplimiento previo a la de celebración del contrato prometido, caso en el cual, las partes quedan sometidas a su cumplimiento en la forma y términos pactados, en aplicación de la regla establecida por el artículo 1602 del Código Civil, según el cual *“Todo contrato legalmente celebrado **es una ley para los contratantes**, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*, a lo que se suma la ejecución de buena fe que les impone el artículo 1603 del mismo ordenamiento sustancial *“Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo 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 pertenecen a ella”*.

En esa línea de pensamiento, cuando en la promesa de compraventa se pactan obligaciones previas que deben ser satisfechas de manera anterior al otorgamiento de la escritura pública prometida, ellas deben ser cumplidas de manera satisfactoria, a riesgo de incurrir en mora, perdiendo de paso el derecho de ejercer y ser titular de la acción resolutoria.

Recordemos sobre el tema de incumplimiento, lo precisado por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC1209-2018, de 20 de abril de 2018. Radicado No. 11001-31-03-025-2004-00602-01. M.P. Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo:

"En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor..." (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. nº 5319).

Por ende, como regla general y en tratándose de compromisos que deben ejecutar las partes simultáneamente, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante, que este haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado,

mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

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 ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.

Así lo tiene señalado la Corte de antaño, al analizar la excepción de marras, en fallo que se transcribe en extenso porque fue el que sirvió de base al juez *ad-quem* para desestimar las pretensiones de los promotores en el *sub judice*:

(...) indispensable determinar con claridad y precisión la estructura y el mecanismo de ese medio de defensa: es suficiente que quien pide la resolución del contrato no haya cumplido ni allanándose a cumplir sus propias obligaciones en la forma pactada, o se requiere que éstas o las del otro contratante guarden entre sí determinada relación, sin la cual la excepción no es procedente?

El punto es de suma trascendencia, porque si ambos contratantes incumplen y en tal evento ninguno puede lograr ni la resolución ni el cumplimiento con la correspondiente indemnización de perjuicios, el contrato quedaría definitivamente estancado, perdiendo su exigibilidad las recíprocas obligaciones que ha generado.

Semejante solución, inaceptable desde todo punto de vista, hace caso omiso de la tradicional estructura que tiene la responsabilidad de cada uno de los contratantes, independientemente considerados, a más de que establece desacertadamente una especie de modo, no de extinción, pero sí de suspensión indefinida e insalvable de los efectos que naturalmente tienen las mutuas obligaciones.

(...)

El deudor demandando no está en mora si, por una parte, no ha sido reconvenido judicialmente por el acreedor -salvo que la obligación sea a término o de ejecución exclusivamente dentro de cierto tiempo hábil-, o si, por otra parte, él ha dejado de cumplir con apoyo en que el acreedor demandante tampoco cumplió ni se allanó a hacerlo en la forma y tiempo debidos.

El aspecto unilateral de la mora, en lo que atañe a la resolución del contrato, no ofrece dificultades. Las ofrece el bilateral que plantea el artículo 1609, cuya correcta inteligencia es preciso fijar.

Según esta disposición, "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 allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos".

Varias hipótesis pueden presentarse:

PRIMERA.- El demandante cumplió sus obligaciones. Es claro que no cabe aquí la excepción de contrato no cumplido.

SEGUNDA.- El demandante no cumplió, ni se allanó a cumplir, PORQUE el demandado, que debía cumplir antes que él, no cumplió su obligación en el momento y la forma debidos, ni se allanó a hacerlo. En tal caso tampoco cabe proponer la excepción, pues de lo contrario fracasaría la acción resolutoria propuesta por quien, debido al incumplimiento previo de la otra parte, aspira legítimamente a quedar desobligado y a obtener indemnización de perjuicios.

TERCERA.- El demandante no cumplió, ni se allanó a cumplir, y el demandado, que debía cumplir después de aquel según el contrato, tampoco ha cumplido ni se allana a hacerlo, PORQUE el demandante no lo hizo previamente como debía. En esta hipótesis sí puede el demandado proponer con éxito la excepción de contrato no cumplido.

CUARTO.- Demandante y demandado tenían que cumplir simultáneamente, es decir que sus mutuas obligaciones eran exigibles en un mismo momento, "dando y dando".

(...)

El texto del artículo 1609 no puede pues apreciarse en el sentido de que el contratante que no cumple fracasa siempre en su pretensión de que se resuelva el contrato. Si así se lo entendiera, sin distinguir las varias hipótesis que puedan presentarse, entonces sería forzoso concluir que la resolución del contrato bilateral, prevista en el artículo 1546, no tiene cabida en sinnúmero de eventos en que sí la tiene: todos aquellos en que el demandado tenía que cumplir sus obligaciones antes que el demandante, o que teniéndolas que cumplir al mismo tiempo que las de éste, sólo el demandante ofreció el pago en la forma y tiempo debidos, o ninguno lo ofreció simplemente porque ni uno ni el otro concurrieron a pagarse. El ejercicio de la acción resolutoria no se limita al caso de que el demandante haya cumplido ya e intente, en virtud de la resolución, repetir lo pagado; se extiende también a las hipótesis en que el actor no haya cumplido ni se allanó a cumplir porque a él ya se le incumplió y por este motivo legítimamente no quiere continuar con el contrato.

No es siempre necesario que el contratante que demanda la resolución con indemnización de perjuicios haya cumplido o se allane a hacerlo. Puede negarse, en los casos ya

explicados, a cumplir si todavía no lo ha hecho y no está dispuesto a hacerlo porque el demandado no le cumplió previa o simultáneamente. Por el contrario, el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso, en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste. (CSJ SC de 29 nov. 1978, en igual sentido SC de 4 sep. 2000 rad. nº 5420, SC4420 de 2014, rad. nº 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. nº 2001-00307-01, entre otras).

Así las cosas, el contratante que primero vulneró la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria, mientras que su contendor sí la conserva a pesar de que también dejó de acatar una prestación, siempre que su actuar se encuentre justificado en su inexigibilidad por la previa omisión de aquel.

Igualmente, si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del pacto, quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos o haberse allanado a hacerlo, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.

En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió, así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual o que desplegó todos los actos para satisfacer sus débitos, con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores”.

Ahora bien; revisado el contrato de promesa de compraventa, el cual como se vio es ley para las partes, en torno a la cláusula TERCERA del convenio celebrado, vemos que textualmente acordaron (páginas 8 a 10 archivo 3):

“TERCERA: LA PROMITENTE VENDEDORA, le garantiza al PROMITENTE COMPRADOR, mediante el presente contrato de promesa de compraventa que el predio antes individualizado, reúne las condiciones que le permitirán que la licencia de construcción aprobada por la Secretaría de Planeación de Fusagasugá, la cual se encuentra vencida, pueda ser renovada; de no ser así, y la referida licencia de construcción no sea renovada a pesar de haberse reunido los requisitos solicitados por la Secretaría de Planeación de Fusagasugá, la presente promesa de compraventa se resolverá o terminará, sin que ninguna de las partes perciba por ello indemnización alguna, de haberse hecho entrega de alguna suma de dinero por parte del PROMITENTE COMPRADOR a LA PROMITENTE VENDEDORA, ésta última procederá a devolver íntegramente el dinero que haya recibido al PROMITENTE COMPRADOR, dentro de los 3 días calendario siguientes a la fecha en la que la Secretaría de Planeación de Fusagasugá, rechace la solicitud de renovación de la licencia de construcción respectiva, sin necesidad de requerimiento alguno para constituirse en mora”.

Del atento estudio de la citada cláusula, se desprende que en ella solo se acordó que la “...*PROMITENTE VENDEDORA, le garantiza al PROMITENTE COMPRADOR, mediante el presente contrato de promesa de compraventa que el predio antes individualizado, reúne las condiciones que le permitirán que la licencia de construcción aprobada por la Secretaria de Planeación de Fusagasugá la cual se encuentra vencida, pueda ser renovada*”. En otras palabras, simplemente se **garantizó** que el inmueble prometido en venta **reúna** las condiciones para que la licencia de construcción, fuera **renovada**.

La sana crítica con que la Sala de Decisión somete a escrutinio el pacto así celebrado, permite establecer que éste se destaca por su imprecisión y vaguedad, pero sobre todo, por la ausencia de voluntad contractual para crear una obligación clara y expresa a cargo de la promitente vendedora.

Conclusión que emerge, en primer lugar, porque no se establecieron las condiciones que debía reunir el predio, para que la licencia fuera renovada, pues

no se precisó a que clase de **condiciones** se refería la promesa, vale decir, si eran **físicas**, por ubicación, extensión o condiciones del terreno, o si eran **jurídicas**, como, por ejemplo, cumplir los requisitos del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, impuestos, gravámenes, etc., por lo que aun en profunda labor de interpretación, no es posible otorgarle un sentido lógico que permita establecer la clase de obligación que a juicio del demandante principal debía ser satisfecha por su demandada.

En segundo lugar, porque más de allá de **garantizar** (asegurar, afianzar) las **condiciones** del predio para que la licencia fuera renovada, no se estipuló acción, obra o trámite que la promitente vendedora debía cumplir con antelación a la firma de la escritura de compraventa.

En tercer lugar, porque tampoco se fijó plazo o condición para cumplir la obligación de **garantizar** las **condiciones** del predio, pues indudable resulta que, como la referida cláusula no comporta obligación que la promitente vendedora debía cumplir, no se determinó término alguno a cargo de la demandada.

Cierto es que, en materia de interpretación contractual, el artículo 1620 del Código Civil, enseña que *“El sentido en que una cláusula puede producir algún efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno”*. Sin embargo, por más esfuerzo que se haga en tal labor interpretativa, no resulta posible establecer un sentido capaz de generar obligaciones a cargo de la promitente vendedora; de hacerlo sería alterar del todo el texto completo de la cláusula tercera, darle rienda suelta a la imaginación para concluir, por ejemplo, que era obligación de la demandada renovar la licencia de construcción, o entregar documentos para ello o modificar el terreno, etc., nada de lo cual resulta admisible en la sana hermenéutica de los contratos ni en la recta valoración probatoria.

Se duele igualmente el promitente comprador en su recurso, que si en gracia de discusión no existe claridad en el referido documento, ésta se suple al valorar las versiones dadas por las partes en la audiencia; argumento que deviene desenfocado, primero, porque las obligaciones se derivan del contrato celebrado, el cual es ley para las partes; segundo, como se vio, en la celebración de la promesa de compraventa no se pactó obligación a cargo de la promitente vendedora de gestionar o renovar la licencia de construcción, y tercero, tampoco hubo confesión expresa de la promitente vendedora de que su obligación, era tramitar la renovación de la licencia antes de que naciera la obligación del promitente comprador de pagar las cuotas pactadas en el contrato.

Así las cosas, diáfano resulta para este Cuerpo Colegiado, que no existía obligación pendiente de cumplir por parte de la promitente vendedora, al tiempo de iniciarse la obligación de pagar las cuotas acordadas en la cláusula CUARTA del convenio por parte del promitente comprador, cuyo incumplimiento resulta evidente, al omitir el pago previo convenido en la mencionada cláusula, reiterada en el otro sí, en la que se pactó que el precio pactado por el inmueble, esto, es la suma de \$900.000.000 debía ser pagado “...de la siguiente manera, la suma de CIENTO NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$190.000.000)M/CTE, para el día 02 de marzo 2020, y el saldo de SETECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$700.000.000)M/CTE, dinero que será cancelado en 12 cuotas mensuales por valor de CINCUENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (58.333.333)M/CTE, hasta cancelar el valor total de la deuda”. Cláusula que se adicionó mediante otro sí suscrito por las partes, en el que se determinó que “SE ADICONA A ESTA CLAUSULA: la PROMITENTE VENDEDORA autoriza al PROMITENTE COMPRADOR para que realice el primer pago establecido para el día 2 de marzo 2020, así las primeras 5 cuotas estipuladas a favor del señor **JAIRO MARTIN PARDO DUARTE**, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía

número 80.431.855 de sopo, cabe manifestar que las entregas se harán de común acuerdo entre las partes. Todas las demás cláusulas del contrato de promesa de compraventa permanecerán vigentes en la forma como inicialmente se acordaron.”

Pagos debidamente pactados, con fechas de vencimiento determinadas, cuyo cumplimiento no fue acreditado por el promitente comprador, incurriendo así en evidente mora de las obligaciones a su cargo, lo que da lugar a la resolución del contrato reclamado por la promitente vendedora (demandante en vía de reconvención).

Respecto a la buena o mala fe del promitente comprador en la inexecución de sus obligaciones, resulta intrascendente abrir discusión sobre tal tópico, pues lo evidente y jurídicamente relevante es que éste incumplió en sus obligaciones contractuales que dan lugar a que resuelva el contrato con base en su incumplimiento, concluyendo así que los argumentos que sirven de estribo al recurso vertical que promovió el promitente comprador carecen de sustento fáctico y probatorio, que los llevan a ser desestimados.

En cuanto al reparo promovido por la promitente vendedora, según el cual los intereses reconocidos en la sentencia no deben ser los civiles sino comerciales, se resolverá señalando que el convenio génesis de esta acción, no comporta la calidad de actividad comercial, dado que no corresponde a los enunciados en los artículos 20 y 21 del Código de Comercio para que tengan tal calidad. De otra parte, la única condena que se impuso en la parte resolutive de la sentencia apelada, fue al pago de la cláusula penal a cargo del demandado reconvenido, sin que dicha condena, al igual que la sentencia en la que se profirió, tenga la calidad de acto comercial por no corresponder a ninguna de las actividades consagradas en las normas comerciales que vienen de memorarse.

Acorde con lo dicho, se confirmará la sentencia apelada, sin que haya lugar a imponer condena al pago de costas por el trámite de los recursos, dado que ninguno de ellos prosperó (art. 365-1 del C.G.P.)

V. DECISIÓN:

Por lo anteriormente expuesto, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA, en Sala Civil - Familia de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia apelada, esto es, la proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá, el día 6 de septiembre de 2022.

SEGUNDO: Sin costas en la presente instancia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

Magistrado


JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

Magistrado


JAIME LONDONO SALAZAR

Magistrado