

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 029 CIVIL MUNICIPAL
LISTADO DE ESTADO

ESTADO No. **041**

Fecha: 22/09/2020

Página: **1**

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
11001 40 03 003 2007 01383	Ordinario	JOSE ALVARO FANDIÑO SANCHEZ	LUIS ALFREDO CASTRO BARON	Sentencia de Primera Instancia DECLARA NO PRÓSPERAS NI PROBADAS LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS POR EL DEMANDADO LUIS ALFREDO CASTRO BARÓN - SE DECLARA QUE EL DEMANDADO INCUMPLIÓ LA PROMESA DE COMPRAVENTA - DECLARA LA RESOLUCIÓN DEL REFERIDO CONTRATO - ORDENA AL DEMANDADO HACER LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE- CONDENA EN COSTAS	21/09/2020	1

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 321 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL Y PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA **22/09/2020** Y A LA HORA DE LAS 8 A.M., SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA SE DESFIJA EN LA MISMA A LAS **5:00 P.M.**

MARIANA DEL PILAR VELEZ R.
SECRETARIO

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ. D.C.



Septiembre veintiuno (21) de dos mil veinte (2020)

2007-1383

1. ANTECEDENTES

1.1 En demanda que por vía de reparto correspondió tramitar AL JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL de esta ciudad, el señor JOSÉ ÁLVARO FANDIÑO SÁNCHEZ demandó a LUÍS ALFREDO CASTRO BARÓN para que previos los trámites de un proceso ordinario se acogieran las siguientes pretensiones:

- a) Que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre JOSÉ ÁLVARO FANDIÑO SÁNCHEZ como prometiente vendedor y el señor LUÍS ALFREDO CASTRO BARÓN en su calidad de prometiente comprador cuyo objeto fue el apartamento 704 de la Calle 22 N° 9 – 35 al que le corresponde la Matrícula Inmobiliaria 50C-141797.
- b) Que como consecuencia de la anterior declaración se disponga que el demandado: (i) restituya al demandante el apartamento objeto de venta en el término que el despacho disponga. (ii) se condene al pago de los frutos civiles que el inmueble hubiera producido desde el momento en que fue ocupado por el promitente comprador (marzo 14 de 2007) y hasta que se verifique su devolución. (iii) se condene a los daños que logre probar en el proceso.

1.2 Como fundamentos de sus pretensiones, la parte activa esgrimió los siguientes hechos:

- a) Que el señor demandante es el propietario inscrito del apartamento objeto del contrato, por ello en marzo de 2007 contrató a JORGE ROLDAN para hacer en él unos arreglos.
- b) Que por aquella época se presentó el demandado LUÍS ALFREDO CASTRO BARÓN con el aquí demandante negoció el mentado apartamento fijándose un valor de \$28.500.000.

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BOGOTA. D.C.



- c) Que se entregó al vendedor la suma de \$ 3.500.000 a título de arras, en tanto el saldo se debía completar al momento de ser firmada la escritura; en ese mismo día convinieron hacer la entrega del inmueble..
- d) Pactaron que la escritura sería suscrita en la notaría 15 de Bogotá en 12 de mayo de 2007 a las 10:00 de la mañana. Lo costos de los arreglos a partir de ese momento serían entonces asumidos por el comprador.
- e) Convenidos en ello, se hizo la promesas en una proforma que fue diligenciada por el promitente comprador con su letra, ello en la notaría 1 de Bogotá, pero, por voluntad del comprador figuraría como tal su hijo LUÍS FERNANDO CASTRO BARAJAS.
- f) Hecho esto, indica, recibió el promitente vendedor lo estipulado como arras, en tanto el demandado se quedó con el contrato con el fin de llenar otro de copia y proceder a autenticar las firmas. Este acto debía hacerse el 14 de marzo por lo que el demandante suscribió el contrato y se desplazaron al recinto notarial; sin embargo en él, les negaron la autenticación referida porque, (i) en la promesa se indicó que la escritura sería elevada el 9 de mayo cuando la realidad era que se había fijado el 12 en la notaría 12 (ii) que en el contrato llevado en la cláusula 8 se tachó la palabra "escritura" y se colocó la palabra "promesa" y (iii) el contrato contenía la firma de un testigo que no estuvo presente en el contrato y que el vendedor desconoce.
- g) Que a pesar de lo anterior, el prometente vendedor, por insistencia de su contraparte, persistió en el contrato, pero en los términos inicialmente pactados, por ello para el 14 de marzo de 2007 se suscribió y autenticó, la promesa de compraventa que es objeto de este juicio.
- h) Indica que de manera arbitraria el demandado ocupó el apartamento, so pretexto de vigilar las obras, cambió las guardas de las chapas y despojó al propietario de su posesión.

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ. D.C.



- i) Que el día que se fijó para suscribir la escritura, por ser sábado, no fue atendido el demandante, por ello se acercó, el día hábil siguiente a la notaría 15 de Bogotá con toda la documentación necesaria para elevar la escritura pública, pero el comprador jamás fue, tiene el apartamento y no le ha pagado el saldo del valor del precio.

1.4 En auto que data del seis (6) de noviembre de dos mil siete (2007) el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL admitió la demanda y en ella se ordenó correr el traslado al demandado en los términos de ley.

1.5 El demandado se notificó de la demanda de manera personal el 30 de noviembre de 2007 según consta en el folio 30 del cuaderno principal.

1.6 Dentro del término de traslado, el demandado procedió a ejercer su derecho de defensa presentando contestación de la demanda con las excepciones de mérito que llamó: "vicio del consentimiento de mi poderdante por fuerza"; "contrato no cumplido" y "mutuo disenso tácito".

Presentó así mismo excepciones previas y demanda de reconvención.

DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN.

Cual se advirtió, como parte de su defensa el demandado allegó escrito demandatorio en reconvención en contra de su demandante y en él formuló las siguientes pretensiones.

- 1- Se declare la nulidad del contrato el cual se encuentra viciado por la fuerza o violencia sobre el prometiente comprador. Que de manera subsidiaria (pero en la misma pretensión) se declare carente de valor, por la misma razón.
- 2- Que como consecuencia de lo anterior, se ordene al prometiente vendedor que devuelva lo que recibió por el contrato, esto es, \$3.500.000 con sus respectivos intereses calculados desde el 9 de marzo de 2007 y hasta su pago total.
- 3- Que por efecto de "cualquiera de las declaraciones a que se contrae la primera declaración" (sic) se disponga que las cosas vuelvan a su

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BOGOTA. D.C.



estado anterior, ordenado al aquí demandado que restituya lo invertido por el contra-demandante en los arreglos del inmueble tasado en \$13.692.500.

Que sea condenado así mismo, a pagar los perjuicios causados, la remuneración por el mandato otorgado a su apoderado y se reconozca el derecho de retención.

Los hechos en que se sustentan las anteriores pretensiones, son coincidentes con los dichos en la demanda y su respectiva contestación; pero como nuevos para la contrademanda son:

- 1- Que llegaron al acuerdo con su promitente vendedor de que el aquí demandante asumiría los costos de la remodelación que al inmueble se adelantaba, pero que una vez hecha la entrega el aquí contrademandado se desentendió por completo del bien.
- 2- Que cinco días después de haberse entregado la posesión del apartamento y cuando el comprador supervisaba las obras, se presentó su vendedor con otras personas a quien refirió como sus nuevos compradores, dio la orden de no dejarlo entrar al edificio y en una charla que sostuvieron en una cafetería le indicó, con palabras soeces, que no quería seguir con la venta y que hiciera lo que se le diera la gana.
- 3- Que bajo tales circunstancias se sintió constreñido para firmar un nuevo contrato que hizo el vendedor, tuvo obstáculos en el proceso de remodelación por las acciones de su demandado; sin embargo asistió a la notaría el 14 de mayo de 2007 para la protocolización de la venta pero, no fue suscrita porque (i) el aquí demandante en reconvención asumió que el contrato de promesa era nulo porque lo firmó bajo constreñimiento (ii) recibió una llamada de la notaría 15 para advertirle que el propietario podría estar haciendo una doble venta y (iii) porque impedía hacer los arreglos al apartamento.
- 4- Dado lo anterior, suscribieron un documento con el que resolverían el contrato por incumplimiento del vendedor, pero siguieron los actos que impedían culminar las obras de remodelación lo que hizo acudir a la Personería ante el llamado que les hiciera el vendedor para conciliar las diferencias.

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ. D.C.



De esta demanda de reconvención se corrió el traslado de ley y en respuesta se formularon las excepciones de: inexistencia de vicios de fuerza o violencia y mala fe en la reconvención.

1.7 Adelantada la audiencia que ordena el Art. 101 del Código de Procedimiento Civil., se siguió el proceso en su estadio probatorio, se procedió a fijar el litigio y decretar las pruebas legalmente solicitadas. Por lo cual, y fenecidos los trámites de rigor el Despacho resuelve la instancia, previas las siguientes:

2. CONSIDERACIONES.

2.1 Presupuestos procesales. Los mismos se encuentran reunidos a cabalidad en la presente causa, así que habiendo demanda en forma, en cuanto que el escrito introductorio de la demanda se encontró con el lleno de los requisitos del Art. 75 y SS del C.P.C.; capacidad de las partes, la cual tiene presunción de ley para las personas naturales y de esta no se debatió en el curso de este juicio. Respecto de la competencia para fallar por este estrado se encuentra establecida al tratarse de un asunto civil adelantado en el domicilio del demandado. Así las cosas, sin causal de nulidad que deba ser declarado o puesta en conocimiento se entra a considerar:

Se reduce el proceso a resolver sobre el alegado incumplimiento de un contrato de promesa de compraventa celebrados entre las partes contendientes, cuyo objeto fue la adquisición de un apartamento ya debidamente reseñado en este fallo.

Así entonces como referencia y adecuación legal al contrato referido, se tiene que, como características que le son propias, decantadas por la jurisprudencia y la doctrina son: (i) bilateral en cuanto surgen obligaciones para las partes que intervienen; (ii) puede ser unilateral u opción, cuando la obligación nazca solo para una de las partes; (iii) preparatorio pues a pesar que reúne los elementos esenciales del contrato, sirve de apoyo al pacto que a futuro se perfeccionará. (iv) Se toma como una garantía porque con él se asegura la celebración de un contrato futuro; (v) es autónomo en la medida que reúne sus propios elementos que lo definen y no lo hacen depender de otro para su existencia y producción de efectos; (vi) Al estar definido en la ley (Art. 89 Ley 153 de 1887) se toma como un contrato típico y (vii) se asume como provisional ya que cesa en su existencia una vez realizado el contrato que con la promesa se preparó.

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ. D.C.



Entendida entonces la promesa como un contrato perfecto, claro resulta que la legislación propia de los contratos habrá de aplicársele en cuanto los nexos jurídicos que a su alrededor se generan, de igual manera, las consecuencias previstas en la normatividad ante el incumplimiento por cuenta de quienes en él intervinieron, de manera concreta la acción resolutoria del Art. 1546 del C.C. según la cual: “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 pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

Para el ejercicio de esta acción y su eventual prosperidad han de recogerse en su ejercicio las siguientes condiciones: a) la existencia de un contrato bilateral válido; b) incumplimiento por parte del demandado de las obligaciones que asumió; incumplimiento bien parcial o ya total (esa es la realización de la condición tácita) y c) que el demandante haya cumplido con sus obligaciones o por lo menos se hubiera allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos.

Como el contrato de promesa, ya se ha dicho, es bilateral, es punto importante resaltar que, las obligaciones nacidas de este negocio jurídico son para ambos intervinientes negociales, por lo cual, una vez uno de ellos ha cumplido con las suyas, se tiene como acreedor del otro, porque queda a la espera de su acatamiento. Es decir, los negociantes son mutuamente deudores y acreedores entre sí, de donde, sólo quien ha cumplido con sus deberes contractuales será escuchado en los reclamos que formula frente a su contraparte.

En tal sentido el Art. 1609 del C.C. regula: “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 allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”

Partiendo de las premisas anteriores, se observa el contrato arrimado con la demanda, numerado CI 1070105 del que se extracta que: el prometiende vendedor debía entregar el bien prometido, el día de la firma de la promesa de venta; y asistir a la notaría 15 de Bogotá el 12 de mayo de 2007. Y era de cuenta del prometiende comprador, entre otras, pagar el precio convenido del cual se estipuló que su valor ascendía a \$28.500.000 de los cuales \$3.500.000 sería

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ. D.C.



pagados al momento de ser suscrita la promesa y a título de arras; en tanto el saldo de \$25.000.000 con la firma de la escritura en la notaría ya indicada.

Hecha esta vista preliminar al contrato, se observa en la demanda que se pide su resolución, dado que el prometiende comprador se abstuvo de cumplir su parte, esto es, completar el precio y, dice el escrito genitor, acudir para la protocolización de la venta.

Ahora, como se alega el no pago de una suma de dinero, que conlleva el incumplimiento del contrato, esta manifestación al no estar circunscrita a modalidad alguna se presenta como una afirmación indefinida, que, a decir del Art. 177 del Código de Procedimiento Civil, queda relevada de prueba por la parte que así indica. Circunstancia que a su vez invierte la carga de la prueba para que el demandado, bajo tal argumento, demuestre con los medios probatorios a su mano que esa afirmación carece de sustento en la verdad, hecho que a su vez enerva la pretensión de resolución del contrato.

DE LAS PRUEBAS.

Ante el fracaso de la conciliación entre las partes, se abrió el proceso a pruebas por parte del juzgado de conocimiento, fijándose la fecha para recibir los interrogatorios y las testimoniales decretadas. Pero cual se observa en el dossier, los folios 94 a 103, no se lograron llevar a término, bien por ausencia de los deponentes o ya de alguno de los apoderados. Y en lo tocante al interrogatorio del demandante y su contraparte no asistió para absolverlo el accionante ni su apoderado para formular las preguntas a su accionado.

De los testimonios que se lograron adelantar se observa el de NEBER ENRIQUE CAMACHO OBESO quien en su versión indicó: Que conoce a LUÍS ALFREDO CASTRO porque los presentó un compadre y se encargó de remodelar el apartamento del proceso, obras que culminó en mayo de 2007 y se las pagó el aquí demandado.

Del testimonio de MARTHA LUZ RUÍZ DE GÓMEZ se encuentra que conoce al demandante desde hacía 21 años cuando compraron cada uno su apartamento, ya que ella es dueña del 703. Que a LUÍS ALFREDO CASTRO BARÓN lo

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ. D.C.



reconoce como el actual propietario (agosto de 2009) porque en la reunión de administración le dieron la bienvenida.

De la documental se observan.

Contrato de obra suscrito entre Luís Castro y Neber Camacho para el desarrollo de la remodelación del apartamento objeto del contrato.

Una demanda de resolución de contrato con medida de inscripción de demanda proferida por el Juzgado 31 Civil Municipal de este Distrito en el que son partes Luís Fernando Castro Barajas como demandante y José Álvaro Fandiño Sánchez demandado,. El objeto del proceso es la resolución de un contrato de compraventa realizado entre las partes citadas y cuyo objeto es el inmueble de este juicio declarativo.

Dictamen pericial dispuesto por el Juzgado 3 Civil Municipal, que conoció este trámite, del que se extrae que el costo de las obras de remodelación del apartamento ascienden a \$14.000.000.

Documento a destacar el que en el folio 229 reposa y que da cuenta del auto del 21 de julio de 2011 que profirió el Juzgado 19 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá que suspendió el proceso hasta tanto se profiera el fallo por parte del juez penal ante el cual se adelantaba la investigación por el delito de estafa denunciado por el aquí demandante en contra de su demandado y su hijo.

La sentencia que desató la alzada en el juicio penal y que profiriera la Sala Penal del Tribunal Superior de Bogotá, se allegó a este estrado judicial el 22 de julio de 2019, y tras haberse encontrado el expediente en las instalaciones de la sustanciación, dado que se había extraviado sin malicia se dicta esta sentencia.

Nótese cómo el tema central del este juicio declarativo es el incumplimiento de las obligaciones asumidas prometiente comprador LUÍS ALFREDO CASTRO BARÓN y que concreta la demanda en el no pago del saldo de \$25.000.000 y la no asistencia a la Notaría para protocolizar la escritura pública con la cual la venta se hubiera materializado.

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BOGOTA. D.C.



Siendo la primera excepción la de vicio del consentimiento por la fuerza que vició el querer del prometiente comprador para suscribir la promesa, se ha de recordar lo que la ley civil regula al respecto.

El Art. 1508 del C.C establece que, entre otros, la fuerza tiene la virtud de viciar el consentimiento del contratante, pero está supeditada a que sea de tal grado que en verdad doblegue su voluntad, y para ello se tiene en cuenta la edad, sexo su condición personal integral.

Si la fuerza, sea física o psicológica, no es de entidad necesaria que genere un temor en quien la soporta y a pesar de ella, no es suficiente para doblegar el consentimiento con efecto de dañar el contrato, porque solo aquella violencia en verdad irresistible o insoportable es la que refiere la ley civil como causante de la nulidad relativa. (Art. 1513 C.C)

En línea con lo anterior, dice la excepción que la fuerza consistió en que el prometiente vendedor prohibió su ingreso al edificio al indicarle al portero que no lo podía dejarlo entrar; de otra parte, anunció que tenía otros compradores con mejor oferta; y por último que en una cafetería le dijo al demandado que debía firmar otro contrato y notariarlo y que él era taxista con una red que por él harían cualquier cosa.

Bajo tal preceptiva, no encuentra este despacho que en verdad esas actitudes del demandante tenga la calidad de forzar el consentimiento del demandado y de su hijo, no resulta razonable que en desarrollo de ese contraste de promesa y ante desacuerdos surgidos se logre pensar que las palabras sean suficientes para doblegar la voluntad de su contraparte. No es sensato asumir que se presenta como amenaza insalvable e insoportable exigir, si así fue, que el contrato se llevara a una notaría, ello por el contrario puede asumirse como una previsión no prohibida en la ley y que más bien daría seguridad a las dos partes.

De otra parte, se pregunta este despacho: qué de violencia hay en que el prometiente vendedor indique al portero del edificio que no podía ingresar su prometiente comprador, ello quizá generaría una querrela policiva si es que veía perturbada su posesión, pero no es suficiente para que obligue a la suscripción de un contrato en los términos presentados por la defensa.

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ. D.C.



Ahora, si así fuera, es decir, que en verdad se sometió el querer del comprador, no hay una sola prueba en el expediente que informe al juez de la sentencia, que debido a los rasgos de personalidad del comprador, o por la presencia de alguna patología mental, una conducta como la relatada resultaba suficiente para que le sea insoportable e irresistible las imposiciones de su vendedor.

Una molestia en la conducta del demandante que quizá se haya dado, o palabras soeces, no puede traerse al proceso como una fuerza doblegante de la voluntad, porque a más de no tener ese carácter, no hay prueba de que en verdad ocurrió, por lo menos con los fines y propósito de supeditar el consentimiento del comprador en la promesa..

No se halló en el acervo probatorio algún indicio siquiera de la presencia de fuerza en la suscripción de la promesa de venta, por ello esta defensa no podrá ser acogida.

Excepción de nulidad del contrato por tener estipulaciones prohibidas.

Sustentada en que se pactó, que sobre el apartamento prometido en venta no se podía hacer ningún tipo de transacción y por ello lo dejó fuera del comercio.

Los bienes que están fuera del comercio, bien se sabe, son aquellos sobre los cuales existe una prohibición en la misma ley como es el caso de los embargados, los denominados arqueológicos los de uso público etc., pero no aquel que está referido en una promesa de contrato.

Es más, sin que esa prohibición se hiciera en la promesa, el prometiende comprador mal podría pensar en venderlo dado que no tenía la tradición, no figuraba como dueño inscrito, por tanto cualquier negociación en ese sentido carecería de ausencia del derecho de disposición y vería fracasar cualquier intento de negocio.

Así las cosas, esa anotación que se observa en el reverso del contrato, no resulta siendo de aquellas que, a modo de texto legal, deje el inmueble fuera del comercio, dado que la promesa es un contrato inter partes y los bienes no comerciables tiene efecto erga omnes.

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BOGOTA. D.C.



Es más, esa anotación se pude ver dirigida más hacia el prometiende vendedor a quien sí le era posible ofertarlo o hacer cualquier transacción con él.

Así las cosas, la excepción no saldrá avante.

La siguiente excepción se llamó: de contrato no cumplido.

Su basamento es que el prometiende vendedor impidió el adelantamiento de las obras de remodelación y la entrada al inmueble.

De este medio defensivo se podrá advertir en primer lugar que cuando se alega el incumplimiento de un contrato, este debe estar referido a una o varias de las cláusulas que lo componen, bajo el principio normativo que es ley para las partes. Pero, es lo cierto que los hechos que apuntalan la excepción no son mencionados en el contrato a manera ni de cláusula ni de anotación anexa. Por ello mal puede endilgarse incumplimiento a lo no legalmente convenido.

Pero si así fuera, ha de verse las pruebas testimoniales en cuanto que los arreglos locativos se terminaron en mayo de 2007, cual lo dijo el testigo Neber Camacho Obeso, al indicar ante el juzgado de conocimiento que terminó la obra y su contratante Luís Castro Barón le canceló, ello indica a este despacho que la obra sí se desarrolló, sí culminó pues son las palabras el testigo.

Queda decir que este testigo no fue desvirtuado por el demandado, que su exposición no fue controvertida para desmentirlo, por ello y con la documental que lo respalda se tiene como demostrativo del hecho.

De que no se le permitió la entrada al edificio se dirá lo mismo que lo dicho en el acápite anterior, pero con el agregado que la testigo Martha Ruíz de Gómez dijo en su declaración, que al demandado lo conocía como nuevo dueño del apartamento del que ella es vecina contigua (21 años en él) y que en la reunión de administración (asamblea) se le dio la bienvenida.

Esta testigo con su versión desvirtúa el dicho de que no pudo entrar el demandado al apartamento que pretendía adquirir en venta, pues tan conocido resultó siendo, que se le asumió como nuevo dueño lo que descarta, según la regla de la experiencia, que no pudiera entrar. Esto porque una persona sin prevención

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ. D.C.



alguna (la testigo) no podría de manera razonable reconocer al demandado como nuevo propietario de no haberlo visto en un día cualquiera, y menos la administración del edificio prodigarle una bienvenida a la comunidad de ser persona ajena y extraña en su entorno.

La última de las excepciones propuestas es la de mutuo disenso tácito.

Esta se soporta en un escrito que, según afirma el señor apoderado defensor, fue suscrito entre las partes del este proceso y un tercero de nombre LUÍS FERNANDO CASTRO BARAJAS cuyo objetivo era: "resolver el contrato que teníamos el día de hoy 14 de mayo de año en curso" luego indica que buscarían una buena solución y para ello debían reunirse el 2 de junio de 2007.

El mutuo disenso, o resciliación del contrato, se da cuando los contratantes, por mutuo acuerdo, el mismo que manifestaron para crearlo, deciden dejarlo sin efecto, por ello para que este tenga el efecto deseado debe ser expresamente manifestado (cuando no es tácito) indicando en él el contrato que dejan sin efecto y las prestaciones mutuas a que hubiere lugar, pues si alcanzaron a ejecutarlo, deben acordar las devoluciones que se harán para proceder a su liquidación.

Para que ello sea así, habrán de concurrir las partes contractuales o sus apoderados si los hay, porque no es admisible que otro, ajeno al contrato, acuerde por la parte contractual.

El mutuo disenso conlleva la liquidación del contrato fallido, pues son las partes las llamadas a poner fin a su existencia, lo que no permite dejarlo con efectos sin resolver como sería el caso pagos a resolver o devoluciones a hacer, de allí que cualquier manifestación que no contenga los mínimos que la jurisprudencia y doctrina han decantado no tiene la virtud de resciliar el contrato.

Para el caso específico se indicó que los contratantes habrían de reunirse para resolver un contrato del 14 de marzo, mas nada se indica de manera clara, específica que no deje duda de a cuál se referían, cuál el convenio del desistimiento, como sería liquidado y de qué manera se concretaría dicha liquidación.

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ. D.C.



Nada se aportó al proceso que tenga el contenido mínimo de un acuerdo de voluntades cuyo objeto sea resciliar el contrato de promesa de compraventa que los unía hasta ese entonces, no se acreditó ni con documento (Art. 332 C.P.C. hoy 225 C.G.P.) ni por medio de medio probatorio alguno que en verdad al acuerdo se dio, se pactó.

Y es que el mutuo disenso no es cualquier manifestación sin contexto claro y objeto plenamente definido, por ello ese escrito se ve más como una citación a futura reunión no alcanza a contener los presupuestos de resolver un contrato por voluntad propia.

Súmese a lo anterior que siendo las partes del contrato JOSÉ ÁLVARO FANDIÑO SÁNCHEZ y LUÍS ALFREDO CASTRO BARÓN, en él interviene otro contratante según se ve, refiriéndose le despacho a LUÍS FERNANDO CASTRO BARAJAS, tercero y ajeno a la promesa de venta tantas veces citada circunstancia que lleva a la conclusión de que no se refería al contrato objeto a este juicio e conocimiento, pues el tercero mencionado no es parte ni negocial por tano no procesal.

Ello hace que la excepción no puede admitirse.

No pasa inadvertido para este estrado judicial la sentencia condenatoria del demandado LUÍS ALFREDO CASTRO BARÓN, a quien la jurisdicción penal lo encontró responsable del delito de estafa respecto de la compra del inmueble objeto de este juicio, que si bien el despacho no entrará a hacer ningún tipo de análisis de su contenido, porque no es de la órbita de su competencia, si sirve de apoyo en la decisión final, dado que las conductas referidas en la sentencia de segundo grado son coherentes con las expresadas en este proceso.

Se destaca que su hijo se había presentado en la Notaría 15 para celebrar el contrato, pero que los funcionarios de la misma no atendieron y al exigirle claridad al demandado acertó a decir que su hijo no tenía dinero para cumplir con el precio. Luego de ello, relata la sentencia penal, tomó sorpresivamente las llaves del inmueble, tomó posesión de él y denunció penal y civilmente a su vendedor, hechos que llevaron a sumir al demandante que había sido estafado, como al final lo sentenció la justicia penal.

DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN.

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ. D.C.



Ya fue dicho que en ella se pidió, por cierto sin ninguna técnica, que el contrato objeto de este proceso se declare nulo o carente de valor porque: "peca contra la equidad y la buena fe" (sic). Y que de ello se dispongan las prestaciones mutuas, recuérdese.

Pero cual ya se dijo en este fallo, aparte de la prueba documental y la recepción de dos testimonios, no existe medio demostrativo de ninguna clase con la que se hubiera pretendido probar los hechos que sustentan las pretensiones, pues no se olvide que la base fáctica de la reconvención es la fuerza ejercida sobre el prometiente comprador por su contraparte, sumado a los hechos ya analizados de las obras ejecutadas en el apartamento y el trasegar de ellas ya visto y estudiado.

No hay en la reconvención elemento nuevo o diferente que deba ser estudiado poro aparte, sumado a que toda actuación del prometiente comprador, según se observa en la sentencia penal, estaba encaminada a concretar la estafa de que fue víctima el prometiente vendedor, por ello, esas pruebas son el resultado de una puesta en escena para quedarse con un bien que no adquirió a cabalidad lo que les resta fuerza demostrativa en este juicio civil.

3. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Bogotá administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley RESUELVE:

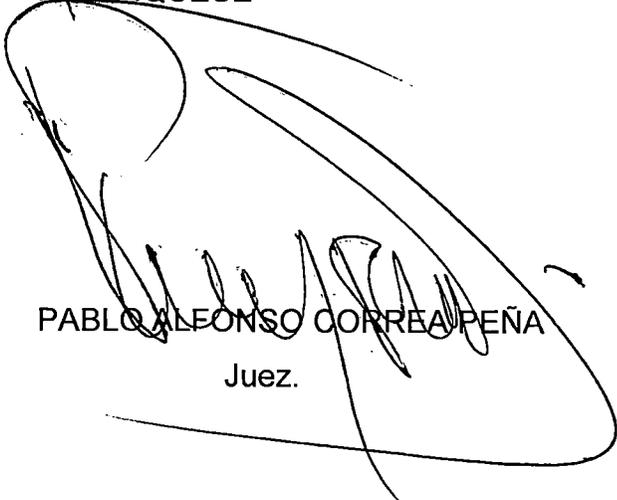
- 1.) DECLARAR NO prósperas ni probadas las excepciones propuestas por el demandado LUÍS ALFREDO CASTRO BARÓN según lo dicho en este fallo.
- 2.) Como consecuencia de lo anterior, se DECLARA que LUÍS ALFREDO CASTRO BARÓN incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado con JOSÉ ÁLVARO FANDIÑO SÁNCHEZ respecto del contrato de promesa de compra venta identificado como CI – 1070105 y que tenía como objeto el apartamento 704 de la Calle 22 N° 9 -35 de esta ciudad con Matrícula Inmobiliaria 50C-141797 debidamente individualizado en este proceso.

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ. D.C.



- 3.) **DECLARAR** la resolución del referido contrato por incumplimiento del prometiente comprador.
- 4.) **ORDENAR** al demandado que haga la restitución material del mencionado inmueble, si no lo ha hecho, a su demandante, dentro del término de diez días contados desde la ejecutoria de esta sentencia.
- 5.) **Disponer** las restituciones mutuas entre las partes, en consecuencia el demandado LUÍS ALFREDO CASTRO BARÓN deberá pagar a la demandante los frutos civiles que haya generado el apartamento objeto de este proceso, desde el momento de la entrega real y material y hasta que ocurra la restitución en esta sentencia ordenada. El demandante JOSÉ ÁLVARO FANDIÑO SÁNCHEZ, debe reintegrar al demandado la suma que efectivamente recibió esto es \$3.500.000 dentro en la ejecución del contrato, debidamente indexado, desde que percibió y hasta que haga la devolución efectiva.
- 6.) Háganse las compensaciones a que hubiere lugar.
- 7.) Costas a cargo del demandado que deberá liquidar la secretaría, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 1.500.000°°

NOTIFÍQUESE


PABLO ALFONSO CORREA PEÑA
Juez.