

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISIETE (17) CIVIL MUNICIPAL

Cra. 10 n° 14-33 Piso 7 Edificio Hernando Morales Molina
Tel. 3410678. Email: cmpl17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., dos (02) de junio de Dos Mil Veintitrés (2023).

RAD. 11001 - 40 - 03 - 038 - 2013 - 01007 - 00 (*Cuaderno principal*)

En firme el auto adiado el 13 de febrero de 2023 (f. 1038 cp.) y vencido el término para alegar de conclusión, es procedente dictar sentencia escritural dentro de esta causa declarativa de resolución contractual formulada por Malen Mora Rodríguez, María Yurany Mora Rodríguez, Luis Antonio Osorio Pamplona y Blanca Cecilia Huertas de Mora Vs Denisse González Magliarella y Esteban González Magliarella.

ANTECEDENTES

Los demandantes pretenden por esta vía que se declare el incumplimiento del contrato de compraventa contenido en la escritura pública número 993 de 2010 de la Notaría 77 de Bogotá D.C. suscrito con los demandados por incumplimiento de estos últimos respecto del pago total del predio del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-125627, para que se les condene a cumplir el mismo pagando a los accionantes la suma de \$37.700.000 más los intereses de mora.

Sustentan sus pretensiones en que entre Denisse González Magliarella y Esteban González Magliarella -como compradores- y María Yunary Mora Rodríguez, Marlen Mora Rodríguez, Miryam Mora de Osorio, Blanca Cecilia Huertas de Mora, Libardo Mora Carrillo, Andrés Leonardo Mora Carrillo, Humberto Mora Carrillo y Dairo Javier Meneses Melo -como vendedores-, existió el contrato de compraventa antes referenciado cuyo precio se pactó en \$40.000.000 que debía pagarse por los demandados una vez entregado efectivamente el predio en cuestión, de los cuales pagaron \$2.300.000 000 el 8 de febrero de 2011 con el cheque número 360599 del Banco de Occidente a la abogada Luz Marina Chacón y quedando una deuda de \$37.700.000, de los cuales los demandados se han abstenido de pagar alegando haber incurrido en gastos en el mantenimiento del predio y la restitución de los locales ubicados en el inmueble, sin embargo, los compradores demandados seguían usufructuando el segundo piso del mismo.

También relató que los locales comerciales ocupados por José Cayetano Martínez y Edgar Romero fueron restituidos efectivamente, a cambio de una indemnización pagada por los demandados, por lo que según estos sobre el saldo del precio se descontó el precio parcialmente pagado, los gastos de adecuación del predio por valor de \$1.113.000, el pago de indemnización a los arrendatarios por valor de \$10.000.000, quedando un valor pendiente de pagar de \$26.587.000, sin embargo, esos rubros no fueron parte de la negociación efectuada, por lo que únicamente acepta el pago parcial de \$2.300.000, más aún cuando los mismos demandados dieron la orden de terminar los procesos de restitución de inmueble adelantados ante los Juzgados 40 y 63 Civiles Municipales de Bogotá D.C.

Dentro de esos procesos, dice la libelista, se consignaron depósitos judiciales por valor de \$1.118.000 que fueron cobrados por ella misma y depositados en la cuenta de ahorros 0013-0042-32-0200278358 del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia – BBVA Colombia S.A. a nombre de la demandada Denisse González Magliarella, quien junto con su hermano Esteban González Magliarella realizaron una oferta de pago de \$27.700.000 reiterando el pago de la indemnización a los arrendatarios por valor de \$10.000.000 más el pago parcial de \$2.300.000, la cual fue rechazada por los vendedores demandantes.

El rechazo se sintetiza en que la indemnización pagada a los arrendatarios renuentes no fue pactada en la compraventa, los demandados han recibido los cánones de arrendamiento por valor de \$5.729.500 e igualmente los depósitos judiciales por valor de \$1.118.000 que fueron consignados a órdenes de una de las demandadas.

Adicionalmente precisó que los vendedores iniciales Libardo Mora Carrillo, Andrés Leonardo Mora Carrillo, Humberto Emilio Mora Carrillo y Héctor Emilio Mora Carrillo cedieron sus créditos a la otra vendedora María Yunary Mora Carrillo mediante sendos documentos privados, mientras que la vendedora Miryam Mora de Osorio cedió su crédito a favor de Luis Antonio Osorio Pamplona, actuaciones notificadas a los demandados e igualmente se le pagó totalmente a Dairo Javier Meneses Melo su cuota parte como comunero del predio objeto de la compraventa.

En resumidas cuentas, según el relato de la libelista, los demandados Denisse González Magliarella y Esteban González Magliarella adeudan a los demandante Luis Antonio Osorio Pamplona, Blanca Cecilia Huertas de Mora, Marlen Mora Rodríguez y María Yunary Mora Rodríguez la suma de \$37.700.000 como saldo insoluto del precio convenido.

ACTUACIÓN PROCESAL

La causa fue de conocimiento del Juzgado 38 Civil Municipal de Bogotá D.C. (f. 145 cp.) quien inadmitió la demanda por auto del 26 de agosto de 2013 (f. 147 cp.), habiéndose subsanado en legal forma (f. 150-152 cp.), por lo que se procedió a admitir para su trámite la actuación por auto del 2 de octubre de 2013 (f. 153 cp.), remitiéndose la actuación al Juzgado 9° Civil Municipal de Bogotá D.C., quien por auto del 19 de marzo de 2014 (f. 168 cp.) avocó conocimiento, el que por auto del 14 de enero de 2015 (f. 285 cp.) declaró la nulidad de la actuación para encaminarla a un proceso abreviado, teniendo a ambos demandados como notificados por conducta concluyente, quienes por conducto de apoderado judicial contestaron la demanda, formularon excepciones de mérito, aportando pruebas documentales y solicitando la práctica de testimonios, interrogatorios e informes (f. 288-339 cp.), de lo cual se corrió traslado a la actora por auto del 10 de abril de 2015 (f. 399 cp.), quien se pronunció oportunamente (f. 401-454 cp.).

Integrado el contradictorio, por auto del 1 de octubre de 2015 (f. 460 cp.) el Juzgado 24 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá D.C. avocó conocimiento y señaló fecha para llevar a cabo audiencia preliminar del artículo 101 del Código de Procedimiento Civil para el 10 de noviembre de 2015, sin embargo, el proceso fue remitido al Juzgado 16 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple y/o de Descongestión Civil Municipal de Bogotá D.C., el que por auto del 15 de marzo de 2016 (f. 473 cp.) avocó conocimiento y señaló fecha para dicha diligencia, la que finalmente se realizó el 27 de abril de 2016 (f. 486 cp.) en donde se ejerció control de legalidad y se fijó el litigio, mientras que por auto del 20 de mayo de

2016 (f. 487 cp.) se abrió a pruebas, decretando las mismas que fueron decretadas posteriormente, mientras que el proceso fue remitido al suscrito estrado judicial quien por auto del 18 de febrero de 2019 (f. 86 c. 5) avocó conocimiento, reconociendo la cesión que en vida hizo la demandante Marlen Mora Rodríguez de sus derechos litigiosos a favor de Libardo Mora Carrillo por auto del 27 de septiembre de 2021 (f. 914 cp.) y llegando a concluir la etapa probatoria por auto del 13 de febrero de 2023 (f. 1038 cp.) en el que ordenó correr traslado para alegar de conclusión.

DEFENSA DE LOS DEMANDADOS

El apoderado judicial de ambos demandados advirtió que en la demanda se omitió mencionar que Héctor Emilio Mora Carrillo también fue vendedor dentro de la compraventa contenida en la escritura pública objeto de controversia e igualmente que en la misma quedó la promesa de contrato, además que la obligación de pagar el precio se hacía exigible ante la entrega total del predio y, en todo caso, tal rubro fue satisfecho parcialmente por pagos previamente realizados por Luis Eduardo González Garzón, padre de los compradores demandados.

Aceptó que los demandados recibieron parcialmente el 2° piso del inmueble para desarrollar su actividad comercial, pero estaban ocupados los locales del 1° piso, los que resultaban necesarios para demoler la estructura y construir un edificio, para lo cual se pidió una licencia de construcción que costó \$28.000.000, viéndose afectada por la demora en la entrega total del predio e igualmente la suma de \$1.113.000 que fue consignado a la cuenta bancaria de Denisse González Magliarella fueron destinados para adecuar esa segunda planta y mejoras estrictamente necesarias.

Admitió que, si bien se presentaron las demandas declarativas de restitución de inmuebles arrendados, se logró conciliar con los arrendatarios de los locales comerciales ubicados en el primer piso del inmueble con un pago de indemnización, llegando a la entrega efectiva solo hasta el 26 de septiembre de 2011.

También relató que los Juzgados 6° y 25 Civil del Circuito de Bogotá D.C. dictaron fallos dentro de acciones de tutela que ampararon los derechos fundamentales de los arrendatarios vulnerados por la abogada Luz Marina Chacón Camacho como apoderada de Marlen Mora Rodríguez, María Yunary Mora Rodríguez y Myriam Mora de Osorio.

Sustentó la excepción que denominó «*incumplimiento mutuo de las partes*» bajo el argumento que los vendedores demandantes tenían la obligación de entregar el inmueble, lográndose esto por la actividad propia de los compradores demandados, desconociendo los actores los pagos en que se incurrió para cumplir con su propia carga y lo dispuesto en el negocio jurídico, según el cual «*los gastos legales (gastos de proceso, pólizas, indemnizaciones, honorarios, etc.) que se ocasionen para lograr la restitución del inmueble, serán asumidos por los vendedores, no obstante, los compradores facilitarán el otorgamiento de los poderes que sean necesarios para este fin*», compromiso al que fallaron los convocantes a pesar de la colaboración prestada por los demandados, al punto que pagaron las indemnizaciones a los arrendatarios renuentes que desconocen en esta causa.

También argumentó la exceptiva llamada «*pago de la obligación*» señalando que la promesa de compraventa inicialmente se pactó entre Luis Eduardo González

Garzón y los vendedores demandantes, pero aquel accedió a dejar el predio en nombre de sus hijos que son los acá demandados, quedando un precio real de \$160.000.000. Relató que se le entregó los cheques número Q7534192 por \$30.000.000 y Q7534191 por \$30.000.000 del Banco de Bogotá pagaderos el 21 de mayo de 2010 a la abogada Luz Marina Chacón Camacho como apoderada de los vendedores, además de un cheque de gerencia por valor de \$70.000.000 del Banco GNB Sudameris S.A. recibidos todos a satisfacción por esa profesional en derecho y se le pagó a Dairo Javier Meneses Melo se le pagó la suma de \$14.400.000 cuando se firmó la escritura pública de compraventa.

Indicó que, con esos pagos, más las indemnizaciones pagadas a los arrendatarios renuentes por valor de \$10.000.000, se debería menos de \$3.000.000, sin contar daños ni perjuicios causados por la demora en la entrega total del predio.

Igualmente, alegó la excepción denominada «*indebida solicitud de intereses y tasación de perjuicios*» diciendo que parten de un enriquecimiento sin justa causa y la exceptiva de «*mala fe de los demandantes*» al promover la causa judicial omitiendo presentar pruebas documentales «*claves dentro de la negociación entre las partes*» y son ellos quienes incumplieron sus obligaciones.

RÉPLICA

La libelista replicó lo dicho por la defensa, precisando que dentro del negocio jurídico participó Héctor Emilio Mora Carrillo como vendedor, pero que en la escritura pública no se protocolizó promesa alguna, siendo realmente los compradores los aquí demandados, mientras que la entrega se pactó «*en la medida que los arrendatarios actuales vayan desocupando la parte del inmueble*», reafirmando que el precio se pactó en \$40.000.000 de los cuales se adeuda \$37.700.000, además que la licencia de construcción no tiene relación alguna con el negocio jurídico que es objeto del litigio.

También señaló que los vendedores cumplieron con su parte de pagar los gastos judiciales y honorarios dentro de los procesos judiciales de restitución de inmueble arrendado, procesos judiciales que terminaron por expresa disposición de los aquí demandados, sin que hayan autorizado el pago de indemnizaciones a los arrendatarios renuentes, dinero que salió de las arcas de los accionados por su mera libertad y voluntad.

Advirtió que el apoderado judicial de los demandados aceptó la entrega del inmueble para el 26 de septiembre de 2011, así como la deuda de \$37.700.000, estando en mora de su pago, mientras que los vendedores cumplieron con sus cargas contractuales, dejando claro que la demora en los procesos de restitución de inmueble escapa a la órbita de los vendedores.

Negó que la apoderada de algunos de los vendedores haya recibido un cheque por valor de \$70.000.000, lo cual tachó de falso el mismo, pues para la fecha en que se giró dicho título valor, no se había firmado la escritura pública, aceptando que la mandataria Luz Marina Chacón Camacho recibió tres (3) cheques que suman \$120.000.000 del Banco de Bogotá, dos de \$30.000.000 cada uno y otro de \$60.000.000 que fue cobrado ese mismo día de la firma del instrumento público, quedando realmente como saldo la suma de \$40.000.000 y, si por demás, se hubiera entregado dicho cheque por valor de \$70.000.000, igual quedaría un saldo de \$30.000.000 que debía pagarse cuando se desocupara el predio.

Admitió que a Dairo Javier Meneses Melo se le pagó \$14.400.000 por concepto de precio de su cuota parte por parte de la abogada Luz Marina Chacón Camacho cuando se firmó la escritura, lo que hace parte de los \$120.000.000, dejando claro que no cuadran las cuentas para calcular el valor del inmueble en \$160.000.000.

PRUEBAS

El Juzgado 16 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple y/o de Descongestión Civil Municipal de Bogotá D.C. decretó pruebas por auto del 20 de mayo de 2016 (f. 487 cp.) entre estas, las documentales aportadas por ambos extremos procesales, el interrogatorio de Denisse González Magliarella y Esteban González Magliarella con exhibición del cheque de gerencia número 15961 del Banco GNB Sudameris S.A. por valor de \$70.000.000, los testimonios de Luz Marina Chacón Camacho y Luis Eduardo González Garzón, el interrogatorio de María Yunary Mora Rodríguez, la prueba por informe a cargo de los Juzgados 20, 26, 32, 40 y 63 Civiles Municipales de Bogotá D.C., 6° y 25 Civiles del Circuito de Bogotá D.C., así como al Banco Agrario de Colombia S.A., Banco de Bogotá y Banco GNB Sudameris S.A.

En la misma providencia se negó el interrogatorio de Dairo Javier Meneses Melo y Luz Marina Chacón Camacho por no ser parte dentro del proceso y, aunque por auto del 19 de octubre de 2016 (f. 597 cp.) se decretó oficiosamente el testimonio de Dairo Javier Meneses Melo, el mismo se tuvo por desistido mediante auto del 12 de mayo de 2017 (f. 851 cp.), además que el cheque sobre el cual se solicitó exhibición no se encuentra en poder de los demandados por cuanto lo entregaron al banco para su cobro, tal como se precisó en auto del 11 de abril de 2018 (f. 76 c. 5).

Posteriormente, el 7 de septiembre de 2016 (f. 539 cp.) se recibió la declaración de Esteban González Magliarella, el testimonio de Luz Marina Chacón Camacho (f. 542 cp.), el testimonio de Luis Eduardo González Garzón (f. 546 cp.), mientras que el 23 de enero de 2017 (f. 616 cp.) se recibió la declaración de la demandada Denisse González Magliarella, por su parte, el Consulado General Central de la República de Colombia en Miami – Estados Unidos de América practicó el interrogatorio de María Yunary Mora Rodríguez el 6 de diciembre de 2016 (f. 622-626 cp.).

Además, los Juzgados 20 (f. 603 cp.), 26 (f. 602 cp.) 32 (f. 530), 40 (f. 863 cp.), 44 (f. 573 cp.) y 63 (f. 529 cp.) Civiles Municipales y 25 Civil del Circuito de Bogotá D.C. (f. 674-840 cp.) de Bogotá D.C., así como el Banco Agrario de Colombia S.A. (f. 532-533:648:848:852-862:864 cp.), el Banco de Bogotá (f. 564-567:601:609-613 cp.) y el Banco GNB Sudameris S.A. (f. 598-600 cp.) rindieron los informes requeridos, sin que fuera necesario pronunciamiento expreso del Juzgado 6° Civil del Circuito de Bogotá D.C., atendiendo el fallo de tutela aportado al expediente (f. 962-964 cp.).

Por su parte, la apoderada judicial de los vendedores demandantes tachó de falso el cheque de gerencia número 015961 del 15 de junio de 2010 del Banco GNB Sudameris S.A., respecto del recibido que realizó Luz Marina Chacón Camacho como apoderada de los vendedores en el negocio jurídico (f. 1-3 c. 5), por lo que se dio traslado mediante auto del 25 de agosto de 2017 (f. 7 c. 5) y se decretó pruebas mediante auto del 27 de septiembre de 2017 (f. 12 c. 5), entre estas, las documentales, el testimonio de Luz Marina Chacón Camacho, previamente practicado, la respuesta del Banco GNB Sudameris S.A. y una prueba pericial grafológica a cargo del Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses,

la que fue rendida por esa institución (f. 157-163 c. 5), de la cual se corrió traslado a las partes por auto del 2 de mayo de 2022 (f. 191 c. 5) sin que se formulara aclaración, complementación u objeción por error grave.

PRESUPUESTOS PROCESALES

Revisado el expediente se observa que se encuentra debidamente acreditados los presupuestos procesales para dictarse sentencia de fondo, a saber: la demanda se presentó en debida forma que permite su interpretación, este despacho es competente por los factores de competencia subjetiva y funcional, al no existir fuero especial de los sujetos procesales ni tampoco alteración en la respectiva instancia, mientras que no se alegó oportunamente alguna inconformidad acerca de los factores de competencia territorial, objetiva o de conexidad, por lo que los mismos se entienden prorrogados.

Igualmente, se tiene que la parte demandante la conforman María Yurany Mora Rodríguez en su calidad de vendedora en el negocio jurídico y cesionaria de los derechos de Libardo Mora Carrillo (f. 105 cp.), Andrés Leonardo Mora Carrillo (f. 108 cp.), Humberto Mora Carrillo (f. 106 cp.) y Héctor Emilio Mora Carrillo (f. 107 cp.), así mismo Blanca Cecilia Huertas de Mora en su calidad de vendedora, Libardo Mora Carrillo como cesionario de los derechos litigiosos de Marlen Mora Rodríguez (f. 891-900:914 cp.) y Luis Antonio Osorio Pamplona como cesionario de los derechos de Myriam Mora de Osorio (f. 109 cp.), mientras que la parte demandada está conformada por los compradores Denisse González Magliarella y Estaban González Magliarella, estando los sujetos procesales antes relacionados actualmente vivos.

También se observa que los abogados Luz Esméd Forero Bojacá como apoderada judicial de la parte demandante, Catherine Eliana Navarrete Landiez como profesional adscrita a la firma Najhar Abogados S.A.S., quien actúa como apoderada judicial de la demandada Denisse González Magliarella y Dayana Lorena Miranda Gutiérrez como apoderada del otro demandado Esteban González Magliarella tienen actualmente sus inscripciones vigentes en el Registro Nacional de Abogados.

Finalmente, no se observa que exista o se configure causal de nulidad procesal expresamente determinada en la norma que invalide la actuación, amén que tampoco ha sido alegada por las partes, quienes han actuado sin proponer alguna, por lo que se entienden saneadas.

CONSIDERACIONES

Tal como se dispuso en audiencia preliminar del 27 de abril de 2016 (f. 486 cp.), tanto los demandantes como los demandados se reafirmaron en sus argumentos expuestos oportunamente en la demanda y contestación de esta, debiéndose delimitar el problema jurídico que será resuelto en esta sentencia.

Ciertamente nada se discute de la existencia del contrato de compraventa contenido en la escritura pública 993 de 2010 otorgada por la Notaría 77 de Bogotá D.C. en virtud del cual María Yunary Mora Rodríguez, Marlen Mora Rodríguez, Miryam Mora de Osorio, Blanca Cecilia Huertas de Mora, Libardo Mora Carrillo, Andrés Leonardo Mora Carrillo, Humberto Mora Carrillo y Dairo Javier Meneses Melo le vendieron el derecho real de dominio sobre el predio con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1256278 cuya copia obra dentro del expediente, ni tampoco acerca de las cesiones de créditos y derechos litigiosos

realizadas por los vendedores a favor de los que ahora fungen como demandantes.

En ese sentido, el problema jurídico y, de paso la fijación del litigio, se limita a determinar si los compradores demandados incumplieron su obligación de pagar el precio convenido de la compraventa, para lo cual habrá de determinarse el monto de este y, si esa causa es suficiente para resolver el negocio jurídico. En tal sentido habrá de abordarse aspectos como: (i) el incumplimiento contractual y las acciones judiciales que derivan de este; (ii) la sustitución de la promesa con la celebración del contrato prometido; y (iii) el pago de obligaciones.

1. El incumplimiento contractual

Tanto residentes como naturales colombianos pueden a su arbitrio celebrar los negocios jurídicos que a bien consideren en su espectro autónomo, libre y voluntario con otros sujetos de derecho, siempre y cuando no desconozcan normas de orden público o imperativas, se cumplan las exigencias o solemnidades para ciertos actos jurídicos dispuestas por el legislador, se basen en una causa u objeto lícito y tengan plena capacidad de ejercicio, así como se exprese el consentimiento sin vicio alguno como regulan los artículos 1502 y 1602 del Código Civil.

El hecho de someterse al pacto contractual convierte al mismo en un instrumento obligacional, es decir, en ley para las partes, a partir de lo cual las mismas deben actuar de buena fe encaminadas a cumplir lo allí contenido como regula el artículo 1603 del Código Civil, creándose una expectativa o confianza legítima entre sus contrayentes de que cada uno acatará lo suyo, situación por la que el sistema jurídico debe de proteger a ese sujeto que confió en el buen devenir de las cosas, como dispone el artículo 2° de la Constitución Política.

En ese contexto, quien confió, actuó de buena fe y cumplió debe ser protegido ante el incumplimiento de su par, para lo cual puede hacer uso de la denominada condición resolutoria tácita que viene positivizada en el artículo 1546 del Código Civil, para que el juez de la causa devuelva las cosas al estado anterior al que se encontraban antes de la celebración del negocio jurídico dejando sin efectos el vínculo jurídico -**acción resolutoria**- u obligue al incumplido a realizar lo debido sobreviviendo el negocio -**acción de cumplimiento**- con la indemnización de perjuicios, mecanismos judiciales excluyentes entre sí.

Al respecto la jurisprudencia acotó:

[...] Todo contrato, cualquiera fuere su tipología o naturaleza concreta, y en particular, los de ejecución sucesiva, sea a plazo determinado, sea a término indefinido, obliga a las partes a cumplirlo de buena fe durante el plazo fijo o indefinidamente si no lo tiene, y en el de prestaciones correlativas, el incumplimiento o renuencia injustificada, legítima a la parte cumplida o presta a cumplir para exigir judicialmente el cumplimiento o la resolución con indemnización de perjuicios, o sea, la prestación in natura o el subrogado pecuniario con la reparación íntegra de daños (artículos 1546 y 1930, C.C. y 870 C. de Co), en cuyo caso, la resolución debe decretarse judicialmente, genera su terminación, y por lo tanto, la cesación de sus efectos vinculantes a partir de su decreto con la restitución de cosas al estado anterior, las partes se liberan del compromiso y han de restituir lo dado, entregado o ejecutado, salvo aquellas situaciones consumadas no susceptibles de deshacer, en particular, en los contratos de ejecución sucesiva, evento en el cual se produce hacia el futuro (ex nunc) sin afectar el pasado (ex tunc)¹.

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 30 de agosto de 2011. Ponente: William Namén Vargas. Expediente 11001-31-03-012-1999-01957-01.

En ese sentido, es válido afirmar que el contratante cumplido es respaldado por la ley para que por vía judicial pretenda devolver las cosas al estado anterior en que se encontraban, forzar el cumplimiento de lo pactado o el pago de los perjuicios causados, bien sea determinados de forma anticipada con cláusula penal o demostrados en el juicio.

Para el buen suceso de ambas acciones judiciales, tanto la de resolución como la de cumplimiento e incluso el pago de perjuicios, es necesario (i) que exista un contrato bilateral válido, (ii) que se presente un incumplimiento de uno de los extremos contractuales, quien tendría legitimación en la causa por pasiva; (iii) que el otro haya cumplido, quien sería el demandante y (iv) que se elija de forma manifiesta cuál de las acciones se ejerce, en razón a su exclusión entre sí:

La jurisprudencia de la Corte (...) ha precisado que paralela a la acción de cumplimiento (por la vía ejecutiva o la ordinaria, según el caso), el contratante cumplido, o que estuvo presto a cumplir, tiene en su haber -frente al contratante incumplido y a su arbitrio- la posibilidad de acudir al juez para que declare la resolución de la respectiva negociación, en orden a satisfacer su legítimo derecho a que no preserve su vigencia dicho negocio jurídico bilateral, ni por eso, a permanecer sujeto indefinidamente a las obligaciones contraídas en virtud de su celebración. Por consiguiente, como efecto de la citada disposición legal, sólo al contratante cumplido o allanado a cumplir, incumbe decidir si ejerce o no la acción en comento, la que coexiste, de manera alternativa y no conjunta, con la de cumplimiento forzado, ello es claro².

Sobre el primer requisito, se requiere que el contrato cumpla a cabalidad lo regulado en el artículo 1502 del Código Civil, esto es, (i) la capacidad de ejercicio para obligarse; (ii) el consentimiento libre de vicios de error, fuerza o dolo; (iii) un objeto material y jurídico lícito; y (iv) una causa o motivo lícito.

De existir un objeto o causa ilícita verificable en el curso de la actuación, el juez debe declarar la nulidad absoluta del convenio, así como si este carece de alguna formalidad que la ley sustancial disponga, a voces de los artículos 1741 y 1742 *ibidem*, mientras que si se trata de otros asuntos como los relativos a la incapacidad del sujeto contractual o el vicio en su consentimiento, únicamente pueden ser declarados sí la parte en juicio los alega como reza el artículo 1743 *ibid.* en armonía con el artículo 282 del Código General del Proceso.

El segundo requisito es que sea un contrato bilateral, en el que puede resultar de un contrato plurilateral en el que intervengan varias partes o contrayentes; toda vez que la lógica de este elemento es que no se trate de un contrato unilateral o de aquellos que únicamente exigen el cumplimiento de una carga a una persona en concreto como es la agencia oficiosa, sino que demandan prestaciones mutuas y recíprocas entre dos o más sujetos como regula el artículo 1496 del Código Civil.

El tercer elemento estructural de esta clase de acciones es que el demandante sí o sí haya cumplido a cabalidad su carga contractual en la medida de que el sustento axiológico de la pretensión es salvaguardar la legítima expectativa que tiene el contratante cumplido de que su contradictor también acate lo pactado o pague los perjuicios ante la renuencia de proceder así, bajo los postulados del artículo 1603 del Código Civil.

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 22 de octubre de 2003. Ponente: Carlos Ignacio Jaramillo J. Expediente 7451.

Y el cuarto elemento, derivado inversamente del anterior, es que el contrayente demandado incumpla por su culpa el contrato, de tal manera que esa conducta deshonrosa lleva a mermar o destruir las expectativas de buena fe cualificada de su par en los términos del artículo 1604 del Código Civil. Sobre este puntual elemento, la jurisprudencia anotó:

El (...) requisito consiste en «no haberse cumplido la obligación», o «haberse cumplido imperfectamente», o «haberse retardado el cumplimiento» (...). Incumplir una obligación es no pagarla culpablemente en la forma y tiempo debidos. La culpa del deudor se presume siempre de su falta de pago [como regula] el inciso 3° del artículo 1604 [del Código Civil]. Para pedir la resolución del contrato con indemnización de perjuicios es indispensable que el deudor demandado esté en mora [en los términos del] artículo 1615 *ibidem*³.

Bajo el principio del derecho probatorio *onus probandi actori* contenido en los artículos 1757 del Código Civil y 167 del Código General del Proceso, le corresponde a la parte demandante acreditar los cuatro elementos concurrentes antes descritos, tal como lo señaló la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia al decir que «*demandada la resolución de un contrato bilateral, debe demostrar el actor que ha cumplido las obligaciones a su cargo, que el demandado no ha cumplido las suyas, y que, por consiguiente, se hallaba en mora de cumplirlas*»⁴; sin embargo, si no se cumple con ninguno de esos presupuestos, la acción deviene en improcedente, particularmente, si el demandante no acredita el cumplimiento de su obligación, pues:

(...) De tal manera que, si quien demanda igualmente abandona el programa contractual, por esa sola razón, carece de la acción resolutoria prevista en [el artículo 1546 del Código Civil]. El postulado acompasa, con la idea que comunica el artículo 1609 *eiusdem*, el cual de modo lapidario prevé que en los acuerdo de aquella índole 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; por supuesto, no se puede hablar de mora en la ejecución de los actos comprometidos, si de otro lado quien aspire a deducir efectos de ello no hizo lo propio con los deberes jurídicos que estaban en la esfera de su responsabilidad.⁵

Ahora bien, ciertamente debe dejarse claro que la **acción de resolución contractual** busca «*dejar sin efectos el negocio jurídico vinculante de las partes y (...) restablecer las condiciones en que ellas se encontraban antes de su celebración*»⁶, mientras que la **acción de cumplimiento contractual** bien se puede ejercer vía ejecutiva ora declarativa, lo que se determina según la calidad que ostente el título del cual emanen las obligaciones, toda vez que sí el mismo cumple las exigencias para ser ejecutado, procederá incoar el proceso ejecutivo, pero sí el mismo carece de dicha fuerza, deberá acudir a la vía declarativa a efectos de realizarse las declaraciones y condenas respectivas⁷.

Ahora bien, no siempre sucede que el acreedor -entendiéndose por tal a aquel contrayente cumplido- tenga a su «*arbitrio*» escoger entre la resolución contractual o el cumplimiento forzado, pues ciertamente en la íntima convicción

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 9 de junio de 1971. Ponente: Ricardo Uribe Holguín. Gaceta Judicial: Tomo CXXXVIII No. 2340 a 2345, pág. 379-380.

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 14 de marzo de 1963. Ponente: Arturo C. Posada. Gaceta Judicial: Tomo CI No. 2266, pág. 221.

⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC8045 del 24 de junio de 2014. Ponente: Luis Armando Tolosa Villabona. Expediente 11001-31-03-024-2006-00235-01.

⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC1662-2019 del 5 de julio de 2019. Ponente: Álvaro Fernando García Restrepo. Expediente 11001-31-03-031-1991-05099-01.

⁷ Consejo de Estado. Sala de Consulta y Servicio Civil. Concepto del 25 de mayo de 2006. Ponente: Enrique José Arboleda Perdomo. Expediente 11001-03-06-000-2006-00050-00. Radicado interno 1748.

de cada uno se puede renunciar al derecho de acción frente a la primera de las acciones.

Al respecto, en cierta oportunidad se dijo:

«Doctrinalmente se explica la condición resolutoria tácita, o sea la legal, como interpretación de la voluntad de las partes, a consecuencia de lo cual ella no es de orden público.» (...). «Por supuesto que no tratándose de derecho irrenunciable en los términos del art. 15 del CC, nada impide que el vendedor renuncie en cualquier momento a la condición resolutoria resultante a su favor de la forma estipulada para el pago del precio por el comprador. Cuando así ocurre, el título de compraventa se hace firme y definitivo entre las partes y, desde luego, respecto de todo futuro subadquirente, por manera que el incumplimiento del comprador no dará lugar en ningún caso a pedir la resolución de la venta. En el caso de producirse este incumplimiento, el vendedor no dispondrá sino de la acción de cumplimiento con la indemnización de perjuicios (...)» [...]. La renuncia expresa o tácita de la potestad resolutoria, en línea de principio, no vulnera normas de aquel linaje, en la medida en que su presidencia sólo implica desechar la posibilidad de terminar el contrato por una de tantas circunstancias que pueden conducir a este fin, esto es, el incumplimiento de la prestación debida, determinación que atañe solo a los individuos que concurrieron a perfeccionar el acuerdo y, concretamente, a aquel que declina tal prerrogativa⁸.

Por otro lado, el juez de la causa civil o mercantil tiene el deber legal de adoptar las medidas necesarias para interpretar la demanda de tal manera que le permita decidir de fondo como regula el ahora numeral 5° del artículo 42 del Código General del Proceso, obligación de estirpe positiva que no puede desconocer la causa petendi, esto es, el relato fáctico de las partes:

Tradicionalmente se ha sostenido que el actor delimita el alcance de su demanda cuando formula sus pretensiones, de suerte que el tipo de acción por él escogida determinará el curso de la controversia y la solución de la misma, a tal punto que una decisión que se salga de esos lineamientos podría vulnerar el principio dispositivo que rige el proceso civil. Tal limitación, sin embargo, no es irrestricta, porque solo se refiere a la imposibilidad del juzgador de variar la causa petendi, pero no así el derecho aplicable al juicio, dado que en virtud del principio *iura novit curia* las partes no tienen la carga de probar el derecho, salvo contadas excepciones como cuando se trata de derecho extranjero o consuetudinario. (...) Los jueces no quedan sujetos a las alegaciones o fundamentos jurídicos expresados por el actor, porque lo que delimita la acción y constituye la causa petendi no es la fundamentación jurídica señalada en la demanda (...), sino la cuestión de hecho que se somete a la consideración del órgano judicial⁹.

Es por esto que el artículo 281 del Código General del Proceso somete al juez a estudiar el caso a partir de los hechos y las pretensiones de la demanda, verificando las excepciones que aparezcan probadas y su alegación de parte, si es exigible, por lo que debe auscultarse en los relatos del libelista hacia donde encamina su pretensión, bien sea la resolución contractual o el cumplimiento forzado, a partir de lo cual se debe desplegar el respectivo análisis.

3. La sustitución de la promesa con la celebración del contrato prometido

La promesa de contrato es entendida como un acto jurídico solemne o escritural emanado de la voluntad de las partes con la intención de eventualmente, bajo

⁸ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 23 de marzo de 2012. Ponente. Ruth Marina Díaz Rueda. Expediente 11001-31-03-042-2007-00067-01.

⁹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC13630-2015 del 7 de octubre de 2015. Ponente: Ariel Salazar Ramírez. Expediente 73411-31-03-001-2009-00042-01.

plazo o condición, celebrar un acto jurídico o contrato central como regula el artículo 1611 del Código Civil. Dentro de sus características esta la transitoriedad, temporalidad o provisionalidad en la medida de que es momentáneo, preparatorio y preliminar hasta tanto se llega a la magna concurrencia de voluntades definitiva:

(...) El contrato de promesa tiene una finalidad económica peculiar, cual es la de asegurar la celebración en el futuro de otro contrato (contrato preparado), cuando los interesados actualmente no quieren o no pueden realizarlo. No es la promesa de celebrar un contrato, asevera con razón la doctrina universal, un fin en si misma considerada, sino un medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto (...). La apuntada finalidad económica de la promesa de celebrar un contrato, le imprime a esta convención un carácter eminentemente provisional y transitorio. Por cuanto no se trata de un pacto perdurable, ni que este destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta entonces como de la propia esencia de dicho contrato¹⁰.

A criterio propio, el hecho de que la promesa sea transitoria o temporal, lleva a que sus efectos se extingan con la celebración del contrato definitivo, aun cuando el mismo varía ostensiblemente de lo que preliminarmente se pactó. En efecto, si la promesa se estableció un plazo, una condición, un precio o un objeto jurídico o material, pero al momento de celebrarse el nuevo negocio jurídico dichas condiciones o términos son alterados por las mismas partes, sencillamente se extinguió lo anterior, quedó sin efectos y surgen a la vida jurídica las obligaciones que derivan del contrato central.

Es por esto que es jurídica y fácticamente que tanto promesa como contrato subsistan paralelamente, toda vez que se «*repugna a su esencia que pueda ser ilimitada o vaga, toda vez que, insiste, la naturaleza del contrato apunta a la celebración de otro a cuya espera no pueden permanecer perpetuamente vinculadas las partes*»¹¹.

3. El pago de obligaciones sometidas a condición suspensiva

Es sabido que el pago es la forma que -por excelencia- extingue las obligaciones al satisfacer la prestación debida en los términos pactados o como emana palmario del título o de su fuente como describen los artículos 1626 y 1627 del Código Civil, debiéndose interpretar aquellas disposiciones contractuales a partir de la verdadera intención teleológica de los contrayentes, la naturaleza del negocio, su mayor eficacia, comparación, utilidad y practicidad como regulan los artículos 1618 a 1624 *ibidem*, pero eso no quita el hecho de atenerse a lo pactado.

Es por esto que el acreedor como titular de la prestación debida no esta obligado a recibir nada distinto a lo adeudado como impone el artículo 1627 del Código Civil, basándose en el ya celebré precepto *pacta sunt servanda* del derecho romano incorporado a la legislación patria.

Ahora bien, el pago como obligación se puede someter voluntariamente a la ocurrencia de un hecho futuro e incierto, que bien puede o no suceder, a partir del cual se adquiere un derecho -condición suspensiva- o se extingue -condición resolutoria-, siendo exigible el pago o prestación hasta tanto se cumpla esa

¹⁰ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 25 de septiembre de 1979. Ponente: Humberto Murcia Ballén. Gaceta Judicial: Tomo CLIX – Primera Parte, No. 2.400, pág. 283.

¹¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 62 del 28 de julio de 1998. Ponente: Jorge Antonio Castillo Rugeles. Expediente 4810.

situación fáctica incierta totalmente como regulan los artículos 1530, 1536 y 1542 del Código Civil.

Si bien es cierto que el demandante -en acciones de resolución contractual o cumplimiento forzoso- debe probar los supuestos de la acción, no lo es menos que la afirmación de incumplimiento de su adversario realmente se convierte por lógica elemental probatoria en una negación indefinida de «no pago», que no requiere prueba alguna y, más bien, traslada dicha carga al demandado a quien le corresponde probar con los elementos de juicio a su alcance que sí lo hizo como se desprende de una interpretación del inciso 4° del artículo 167 del Código General del Proceso en armonía con el artículo 1757 del Código Civil.

Si se trata de una obligación condicional, es decir, que el pago sea exigible al cumplirse una condición -caso en el cual se estaría ante una de naturaleza suspensiva- al demandante le corresponderá probar su ocurrencia, pues ciertamente ello permitirá reclamarle al deudor lo debido por haber acontecido aquello sobre lo cual no se tenía certeza alguna.

CASO EN CONCRETO

En primer lugar, debe advertirse que si bien obra prueba documental conducente de la existencia de una promesa de compraventa suscrita por Luis Eduardo González Garzón como promitente comprador con María Yurany Mora Rodríguez, Marlen Mora Rodríguez, Miryam Mora de Osorio, Blanca Cecilia Huertas de Mora, Libardo Mora Carrillo, Andrés Leonardo Mora Carrillo, Humberto Mora Carrillo, Héctor Emilio Mora Carrillo y Dayro Javier Meneses Melo (f. 212-216 cp.) cuyo objeto fue eventualmente firmar la escritura pública para el 23 de julio de 2010 por medio de la cual aquel le compraba a estos el predio con folio de matrícula 50C-1256278 por valor de \$160.000.000, ciertamente tal acuerdo preparatorio y temporal quedó sin efecto alguno y fue sustituido en su integridad por la escritura pública número 993 del 23 de julio de 2010 de la Notaría 77 de Bogotá D.C., debiéndose centrar la atención en el instrumento público como objeto material del litigio, no así en la promesa de compraventa.

En ese sentido, si bien las declaraciones testimoniales de Luz Marina Chacón Camacho (f. 542 cp.), Luis Eduardo González Garzón (f. 546 cp.) y de las de ambos demandados (f. 539:616 cp.) dejando ver que fue Luis Eduardo González Garzón quien suscribió la promesa y tenía la intención de comprar el inmueble, para efectos probatorios, jurídicos y prácticos debe advertirse que quienes realmente fungen como compradores definitivos son Denisse González Magliarella y Esteban González Magliarella.

En ese contexto, de la escritura pública se observa que se trata de un contrato de compraventa del mismo predio antes referenciado en virtud del cual los vendedores transfirieron el derecho real de dominio a los compradores y estos, a su vez, se obligaron a pagar un precio total de \$83.000.000 definitivamente, pues eso lo hicieron bajo apremio de la buena fe pública en un instrumento otorgado ante notario.

Desconocer que fue ese valor el pacto como precio entre las partes sería equivalente a afirmar que mintieron en un documento público con las implicaciones que ello conlleva tanto en materia civil como penal y, como es conducente la escritura pública para demostrar la compraventa del inmueble, debe tenerse para todos los efectos que el precio fue de \$83.000.000 y no de

\$160.000.000, pues las declaraciones de las partes no pueden ser utilizadas para desconocer lo contenido en un documento público.

Ese precio es independiente a los frutos civiles, llámese para este caso cánones de arrendamiento que derivarán del inmueble, pues bien es sabido que la función del precio de la compraventa es la compensación por la transferencia del dominio, mientras que los frutos son un derecho del adquiriente o quien queda de propietario, tal como quedó plasmado en el instrumento público.

Quienes se obligaron fueron los demandados, no su padre, pues ellos fueron en su consciente voluntad, capacidad y autonomía quienes suscribieron la escritura pública en comento y solo ellos serían quienes vendrían a ser los llamados a repeler las pretensiones de los vendedores accionantes. El hecho de que el padre de los aquí convocados hubiera efectuado gestiones antes de la concreción de la compraventa, no afecta el negocio jurídico principal que extinguió a la promesa.

Según se lee en dicha escritura pública, los vendedores recibieron a su entera satisfacción la suma de \$43.000.000 para esa fecha, esto es, que ambas partes aceptaron que ese monto se había cubierto previamente y, sobre el mismo, no podrá hacerse ningún reclamo ni tampoco de los pagos previamente realizados.

Sobre este último punto, si bien obran dos (2) cheques del Banco de Bogotá girados a favor de la abogada Luz Marina Chacón Camacho quien obró como apoderada de los vendedores en dicho negocio jurídico por valor total de \$60.000.000 (f. 217 cp.), dicho pago, previo a la celebración de la escritura pública, debe entenderse como mutuado a la estimación que ambas partes hicieron en dicho instrumento de \$43.000.000, es decir, para este despacho es claro e inequívoco que a pesar de pagarse una cifra mayor, las partes por su mera deliberación y voluntad acordaron darle una estimación distinta a esos primeros pagos traduciéndolos en un monto menor.

No tiene otra explicación que se hayan reconocido esos pagos previos y en la firma de la escritura los estimaran por un monto menor de \$43.000.000, reiterando que sería presumir la mala fe y una conducta delictuosa de las partes el haber mentido en un instrumento público, pues de ser así se incurriría incluso en una nulidad absoluta por causa ilícita insaneable que derivaría en el aniquilamiento de lo pactado.

Ahora bien, se parte del saldo de la obligación del precio que quedó por el orden de \$40.000.000 se sometió a una condición suspensiva, hecho incierto y futuro, que bien podía suceder o no, pues nada da a entender que una obligación de tal naturaleza se permee por la certeza. Esa condición suspensiva, de la cual se adquiriría el derecho de reclamar, consistía en la restitución de los locales comerciales que se encontraban arrendados en el primer nivel del inmueble, es decir, cuando se recuperara o entregara totalmente el predio a favor de los compradores aquí demandados.

Sobre esta condición suspensiva existe plena prueba documental que aconteció o se materializó el 26 de septiembre de 2011 como se observa en la documental denominada «*acta de entrega*» (f. 31 cp.), la que no solamente no fue tachada de falsa, sino que es confirmada por el apoderado judicial de los demandados e incluso es correspondiente con el acuerdo celebrado ante juez de paz con los arrendatarios renuentes (f. 298-300 cp.), es decir, a partir de ese momento surgió la exigibilidad de cobrarse el saldo de la compraventa por valor de \$40.000.000 a cargo de los demandados y a favor de los demandantes.

Según acepta la libelista expresamente, del saldo de los \$40.000.000 se pagó la suma de \$2.300.000 por lo que, en cuentas de ellas, queda un saldo pendiente de \$37.700.000 a favor de los demandantes, por lo que resulta neurálgico establecer si el cheque número 015961 del Banco GNB Sudameris S.A. fue pagado a Luz Marina Chacón Camacho como apoderada notarial de los vendedores por valor de \$70.000.000, pues de ser esto cierto daría lugar a negarse la acción impetrada, pero si no resulta ser así, sencillamente constituiría prueba del incumplimiento de los compradores.

Por un lado, se tiene el informe rendido por el Banco GNB Sudameris S.A. (f. 598-600 cp.) quien manifestó que ese cheque fue pagado a la abogada Luz Marina Chacón Camacho el 15 de junio de 2010, lo que de suerte haría presumir claramente que se pagó a la mandataria de los vendedores dicha suma.

No obstante, en la declaración que ella rindió ante este estrado bajo juramento (f. 543 cp.) mencionó que en ese día ella sí cobró el cheque pero el dinero se lo entregó a Luis Eduardo González Garzón ahí mismo, es decir, ella no lo recibió de forma efectiva, por su parte, Luis Eduardo González Garzón (f. 550 cp.) indicó que si bien se reunieron en el Banco GNB Sudameris S.A. para reclamar el referenciado cheque, que fue cobrado por la profesional en derecho, ella se quedó con el dinero cobrado y se dirigió para otro lado, pareciéndole inconcebible cargar más de \$70.000.000 de un lado a otro en esta ciudad.

Tales declaraciones generan contradicción entre sí, pues la apoderada de los vendedores en dicho acto jurídico manifiesta haber reintegrado ese dinero al titular de la cuenta, mientras que este niega haber recibido de ella suma alguna, sin embargo, la declaración de este último presenta serias falencias.

En primer lugar, el apoderado inicial de ambos demandados relató en su excepción de mérito que denominó «*pago de la obligación*» que la abogada Luz Marina Chacón Camacho le recibió dicho monto «*del cual existe firma de la precitada como recibido a satisfacción a la fecha*» (f. 262 cp.), sin embargo, el Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses (f. 163 c. 5) dictaminó que la expresión «*recibí*» contenida en el cheque número 015961 del Banco GNB Sudameris S.A. atribuible a esa profesional en derecho no tiene «*uniprocedencia gráfica*», es decir, que no corresponden con la caligrafía de ella.

En segundo lugar, resulta claro que el cheque en cuestión fue pagado el 15 de junio de 2010, días antes a cuando se firmó la escritura pública de compraventa, por lo que es inexplicable la razón por la cual Luis Eduardo González Garzón (f. 550 cp.) procedió a ir al Banco GNB Sudameris S.A. el mismo 23 de junio de 2010 luego de asistir a la notaría y pagarle su parte a Dairo Javier Meneses Melo, no correspondiendo los aspectos temporales ni espaciales con lo certificado por la misma entidad financiera.

También causa intriga que la demandada Denisse González Magliarella (f. 617 cp.) tuviera tan claros los montos pagados del negocio, pero diera a entender en su declaración que el pago de los \$70.000.000 con el cheque antes referido fue el mismo día en que se firmó la escritura pública de compraventa, cuando ciertamente fue en días previos.

En ese sentido, para este estrado judicial la declaración de la abogada Luz Marina Chacón Camacho resulta verídica, cierta y congruente con los demás elementos de prueba, argumento suficiente para tener que los \$70.000.000 realmente no se le pagaron a ella y, por el contrario, fueron reintegrados a Luis Eduardo González Garzón.

Otro argumento para defender el pago del saldo de la obligación es que los compradores demandados pagaron la suma de \$10.000.000 a los arrendatarios renuentes para que se les entregara el inmueble en su totalidad, arreglo al que llegaron con la mediación de un juez de paz.

Sí se mira bien lo que se pactó en la escritura pública de compraventa, allí es claro que en la cláusula cuarta de aquel instrumento se pactó que «*los gastos legales (gastos de proceso, pólizas, indemnización, honorarios, etc.) que se ocasionen para lograr la restitución del inmueble serán asumidos por los vendedores*», lo que de suyo no facultaba ilimitadamente a los compradores para que de forma unilateral e inconsulta reconocieran o pagarán a los arrendatarios renuentes la suma de dinero que ellos estimaran a su propio juicio ante una jurisdicción a la cual no se sometieron los vendedores aquí demandantes.

Sería injusto atribuirles a los vendedores demandantes reconocer el pago de una indemnización estimada en \$10.000.000 cuando no existe prueba alguna que hubieran dado su consentimiento, aprobación o ratificación a los compradores para hacerlo.

Es entendible que los compradores quisieran acelerar una entrega total del predio por la destinación que pretendían darle al mismo, basados en la función social, económica y ecológica de la propiedad privada, pero se debe reconocer que la obligación de los vendedores de entregar el inmueble se sometió a condición suspensiva igual que el saldo insoluto del precio.

En efecto, en el instrumento público se lee «*a la fecha de la firma de la presente escritura se encuentra [el inmueble] ocupado por tres (3) arrendatarios, renuentes a entregar. No obstante, se podrán efectuar entregas parciales a medida que se vaya verificando la desocupación del inmueble*», es decir, en una interpretación sistemática, práctica y útil del contrato, no queda duda alguna que la entrega total del predio que debían hacer los vendedores a los compradores estaba condicionada a la restitución que realizarían los arrendatarios renuentes que ocupaban el predio, lo que se intentaría mediante procesos judiciales de restitución de inmueble, por lo que era predecible la demora y desgaste para lograr tales cometidos.

El hecho de que los compradores a su propio juicio, peculio y mera deliberación hubieran reconocido indemnización a los arrendatarios en el monto de \$10.000.000 y, adicionalmente, hubieran ordenado a su apoderada judicial terminar los procesos judiciales de restitución de inmueble, da suficiente claridad que fue una decisión autónoma, personal y unilateral que no vincula a los vendedores demandantes.

Sí acaso los vendedores hubieran aceptado que se les pagara a los arrendatarios renuentes las sumas de dinero por concepto de indemnización, dicho monto sí podría ser compensado a favor de los demandados, pero fueron ellos quienes por voluntad propia hicieron ese pago sin consulta con los demandantes, por lo que sería injusto que ellos respondieron por una obligación que conscientemente no aceptaron ni acordaron con los compradores.

Una vez realizada la síntesis de la demanda y su contestación, así como la exposición de los argumentos jurídicos y el examen crítico de las pruebas se puede llegar a la conclusión que se demuestra la existencia de un contrato bilateral válido de compraventa, el acatamiento de las obligaciones a cargo de los vendedores demandantes, el cumplimiento de la obligación condicional de

entrega del predio, por lo tanto, la exigibilidad del saldo insoluto del precio a cargo de los compradores demandados y no se logró comprobar su pago efectivo en los términos pactados.

En ese sentido los argumentos desarrollados en las excepciones de mérito denominadas «*incumplimiento mutuo de las partes*» y «*pago de la obligación*» están llamadas al fracaso al probarse que a cargo de los demandantes no se encontraban obligaciones pendientes pues la que resultaba de entrega del predio se sometió a condición, hecho incierto y futuro, así como no se acreditó el pago del saldo insoluto del precio pactado.

Tampoco prosperarán las excepciones de «*indebida solicitud de intereses y tasación de perjuicios*» y «*mala fe de los demandantes*» por cuanto carecen de argumentación suficiente para ser desarrolladas, ni este despacho amparado en el artículo 282 del Código General del Proceso encuentra otra excepción de mérito que oficiosamente deba declarar.

Ahora bien, los anteriores supuestos fácticos darían la posibilidad de ejercer la acción resolutoria o la de cumplimiento forzoso, sin embargo, en el párrafo primero [sic] de la cláusula cuarta de la escritura pública, los vendedores renunciaron a la condición resolutoria, por lo que ese título quedó firme e irresoluble, es decir, no puede resolverse el mismo para volver las cosas al estado anterior y, por lo tanto, únicamente queda la posibilidad de ejercer la acción de cumplimiento contractual.

Y de hecho, de un análisis de los hechos y de las pretensiones de la demanda es claro que la causa petendi de la acción es lograr el cumplimiento forzoso, esto es, que los compradores demandados paguen el precio de la compraventa.

En ese sentido, no queda más camino que declarar el incumplimiento del contrato de compraventa de parte de los compradores demandados respecto del precio de la misma en cuantía de \$37.700.000 que deberá indexarse desde cuando se cumplió la condición suspensiva pactada que dio origen a su exigibilidad hasta la fecha aplicando lo reglado en el inciso 4° del artículo 283 del Código General del Proceso para lo cual se utiliza la herramienta dispuesta por el Consejo Superior de la Judicatura dando como resultado la suma de \$66.206.823,59, los cuales deberán ser pagados en el término indicado en la parte resolutoria de esta decisión.

De no pagarse la suma indicada, los intereses moratorios a liquidarse luego de exigible la obligación corresponderá al 6% anual teniendo en cuenta que ninguna de las partes manifestó ser comerciante y el negocio jurídico que fue objeto de estudio tampoco tuvo tal calidad, debiéndose aplicar la regla contenida en el artículo 1617 del Código Civil.

Igualmente, habrá de condenarse a la parte demandada al pago de costas causadas y agencias en derecho que se fijarán teniendo en cuenta que este proceso duró cerca de diez (10) años, en los cuales la apoderada judicial de los demandantes estuvo bien atenta a la gestión judicial dándole impulso a la actuación procesal, aspectos que se tendrán en cuenta conforme al numeral 4° del artículo 366 del Código General del Proceso en concordancia con el apartado (ii) del literal a) del inciso segundo del numeral 1° del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, aplicando dichas disposiciones por el tránsito de legislación que se hace a partir de la emisión de esta sentencia.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DIECISIETE (17) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. NEGAR íntegramente las excepciones de mérito denominadas «*incumplimiento mutuo de las partes*», «*pago de la obligación*», «*indebida solicitud de intereses y tasación de perjuicios*» y «*mala fe de los demandantes*» conforme a las consideraciones aquí expuestas.

SEGUNDO. DECLARAR que la condición suspensiva contenida en la escritura pública número 993 de 2010 de la Notaría 77 de Bogotá D.C. respecto de la entrega real, material y total del inmueble con folio de matrícula 50C-1256278 de los vendedores MARÍA YURANY MORA RODRÍGUEZ, MARLEN MORA RODRÍGUEZ, MIRYAM MORA DE OSORIO, BLANCA CECILIA HUERTAS DE MORA, LIBARDO MORA CARRILLO, ANDRÉS LEONARDO MORA CARRILLO, HUMBERTO MORA CARRILLO Y DAIRO JAVIER MENESES MELO a favor de los compradores DENISSE GONZÁLEZ MAGLIARELLA y ESTEBAN GONZÁLEZ MAGLIARELLA se cumplió el 26 de septiembre de 2011 exigiéndose desde esa fecha el pago insoluto del precio convenido.

TERCERO. DECLARAR que los compradores demandados DENISSE GONZÁLEZ MAGLIARELLA y ESTEBAN GONZÁLEZ MAGLIARELLA incumplieron su obligación condicional de pagar el precio de la compraventa contenida en la escritura pública número 993 de 2010 de la Notaría 77 de Bogotá D.C. a favor de MARÍA YURANY MORA RODRÍGUEZ en su calidad de vendedora y, al mismo tiempo, cesionaria de los derechos de LIBARDO MORA CARRILLO, ANDRÉS LEONARDO MORA CARRILLO, HUMBERTO MORA CARRILLO y HÉCTOR EMILIO MORA CARRILLO, así mismo a favor de BLANCA CECILIA HUERTAS DE MORA en su calidad de vendedora, a LIBARDO MORA CARRILLO como cesionario de los derechos litigiosos de MARLEN MORA RODRÍGUEZ y a LUIS ANTONIO OSORIO PAMPLONA como cesionario de los derechos de MYRIAM MORA DE OSORIO.

CUARTO. DECLARAR la obligación de los compradores demandados DENISSE GONZÁLEZ MAGLIARELLA y ESTEBAN GONZÁLEZ MAGLIARELLA de pagar solidaria e incondicionalmente a favor de MARÍA YURANY MORA RODRÍGUEZ, BLANCA CECILIA HUERTAS DE MORA LIBARDO MORA CARRILLO y a LUIS ANTONIO OSORIO PAMPLONA la suma de \$66.206.823,59 dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente decisión más los intereses que se causen sobre dicho monto desde su exigibilidad y hasta su pago total liquidados a una tasa del 6% anual.

QUINTO. CONDENAR en costas a ambos demandados a favor de los demandantes conforme a los artículos 365 y 366 del Código General del Proceso. *Líquidense por secretaría.*

SEXTO. FIJAR la suma de \$ 3'000.000,00 Mc/te como agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de los demandantes conforme al numeral 6° del artículo 365 y el numeral 4° del artículo 366 del Código General del Proceso en concordancia con el apartado (ii) del literal a) del inciso segundo del numeral 1° del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

SÉPTIMO. INSCRIBIR la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1256278, ordenando la cancelación de las anotaciones de las

transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda decretada por auto del 5 de diciembre de 2013 (f. 157 cp.), comunicada por oficio 5732 del 13 de diciembre de 2013 (f. 158:166 cp.) y previamente acatada (f. 169-174 cp.) como dispone el inciso 4° del artículo 591 del Código General del Proceso. *Oficiese.*

OCTAVO. ADVERTIR a la parte interesada que deberá solicitar a la secretaria del despacho la remisión del oficio como mensaje de datos a la dirección electrónica de la autoridad registral o, en su defecto, su retiro presencial para ser tramitado a su costa y, en cualquier caso, adelantar las gestiones que estime conveniente para el acatamiento de la medida cautelar conforme al inciso 2° del artículo 125 del Código General del Proceso en concordancia con la Instrucción Administrativa 05 de 2022 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE (2),

Estado No.22 del 05/06/2023 Andrea Paola Fajardo Hernández Secretaria

MILENA CECILIA DUQUE GUZMÁN
LA JUEZ

Firmado Por:
Milena Cecilia Duque Guzman
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 017
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **3599dc3bf5b2bb92f0e450b523694aaabc2988f937d6dcc69f3e1f110d2dd420**

Documento generado en 02/06/2023 03:32:58 PM

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