



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Cmpl26bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Verbal

Radicación: 11001 4003 026 2020 00027 00

Demandante: Martha Cecilia Tovar Hernández

Demandados: Wilson Salinas Sierra y Olga Lucia Rincón Ayala

Procede el Despacho a dictar sentencia al interior del asunto, como indicó que se haría en la audiencia que tuvo lugar el 2 de febrero de 2022, previo compendio de los siguientes,

Antecedentes

1. La señora Martha Cecilia Tovar Hernández, actuando por medio de apoderado judicial, instauró demanda verbal contra los señores Wilson Salinas Sierra y Olga Lucia Rincón Ayala, para que, a través del proceso verbal (i) se declare el incumplimiento -por parte de los demandados- del contrato promesa de compraventa celebrado el 21 de junio de 1996, en lo que al pago del precio concierne, el pago del impuesto predial unificado y la no comparecencia a la Notaria 38 de Bogotá el día 24 de noviembre de 2017; (ii) se declare resuelto el citado contrato; (iii) se le ordene la restitución del inmueble, ubicado en la carrera 78 B No. 58 P – 27 sur de la ciudad, antes Cra 6 No. 16-65; y (iv) se la condene al pago de los frutos civiles producidos por el inmueble desde el 21 de junio de 1996.

Lo anterior, con fundamento en los siguientes hechos:

1.1. El señor Alfonso Cruz Montaña, en su condición de promitente vendedor, Wilson Salinas Sierra y Olga Lucia Rincón Ayala, en su condición de promitentes compradores, celebraron promesa de compraventa el día 21 de junio de 1996, respecto del inmueble ubicado en la carrera 78 B No. 58 P – 27 de la ciudad, pactando como precio la suma de \$7.000.000, que los últimos se obligaron consignar en dinero en efectivo a favor de Alfonso Cruz Montaña, en cuotas mensuales de \$200.000.

1.2. La entrega del inmueble a los demandados se materializó el 21 de junio de 1996, tal y como se estipuló en la cláusula 4° del contrato promesa de compraventa.

1.3. El 25 de noviembre de 2016, las partes suscribieron un otro sí, en el que, entre cosas, el señor Alfonso Cruz Montaña cedió su posición contractual a favor de la señora Martha Cecilia Tovar Hernández y, los demandados se obligaron a cancelar en favor de ésta última la deuda pendiente de pago en cuotas mensuales de \$500.000, debiendo consignar la primera de ellas en el mes de febrero de 2017, y así de manera sucesiva

mes a mes hasta cancelar el monto total de la obligación en la suma de \$17.907.000, esto, atendiendo el descuento que había sido aplicado sobre el valor total de la obligación por \$35.907.000, lo anterior, siempre que los pagos se efectuaran en la forma y términos convenida.

1.4. Los demandados únicamente efectuaron pagos por valor de \$3.008.000., razón por la que procedió al cobro de la totalidad de la deuda pactada en la suma de \$35.907.000.

1.5. Los señores Wilson Salinas Sierra y Olga Lucia Rincón Ayala no dieron cumplimiento a lo pactado en el otro sí del contrato de promesa de compraventa, pues omitieron el cumplimiento de su deber contractual dirigido a efectuar el pago del precio en la forma pactada, así como el pago del impuesto predial unificado correspondiente a las vigencias 2016 y 2019, sumado a su comparecencia a la notaria en la fecha establecida a efecto de proceder con la suscripción de la escritura pública.

2. El auto admisorio de 13 de febrero de 2020 (fl. 53) se notificó a los demandados por aviso (fl. 69), quienes dentro del término de ley guardaron absoluto silencio.

3. Por auto de 23 de junio de 2021 (fl. 69) se decretaron pruebas y se fijó fecha para la audiencia prevista en el artículo 372 del C.G.P., la que se celebró el 14 de julio siguiente, en la que luego de unas conversaciones las partes solicitaron de común acuerdo la suspensión del proceso, hasta el día 11 de enero de 2022, retomándose la audiencia en el estado que se encontraba, el 12 de enero de 2022.

4. Llegado el día y la hora señalada, se evacuaron los interrogatorios pedidos, se fijó el litigio y se señaló como fecha para la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G. del P., el día 2 de febrero de 2022, data en la que, se evacuaron las pruebas pendientes por practicar, se escucharon las alegaciones de las partes y se emitió el sentido del fallo.

Consideraciones

1. El problema jurídico que nos ocupa se concreta en determinar la posibilidad de declarar la resolución del contrato de promesa celebrado entre las partes el 21 de junio de 1996, por la supuesta desatención de los deberes previamente asumidos por los demandados, lo que implica verificar el cumplimiento de los requisitos para que esa figura jurídica proceda.

Es así que debe traerse a cuento el artículo 1546 del Código Civil que prevé un principio básico que gobierna el sistema contractual, facultando al contratante cumplido o que se allana a cumplir para demandar la ejecución o la resolución del contrato, en ambos casos con indemnización de perjuicios, en el evento del incumplimiento del otro contratante.

En este orden, por tratarse de un contrato bilateral, lleva implícita la condición resolutoria tácita, por lo que el incumplimiento por una de las partes de las obligaciones a su cargo, coloca a la otra en la posición de poder solicitar su resolución, para lo cual se requiere la concurrencia de los siguientes presupuestos: **a) que se trate de contrato bilateral válido; b) que quien promueva la acción haya cumplido con sus obligaciones o haya estado dispuesto a cumplirlas, y c) que el otro contratante haya incumplido las obligaciones que le corresponden.**

2. LO QUE SE ENCUENTRA PROBADO:

2.1. La existencia de un contrato de promesa de compraventa suscrito el 21 de junio de 1997 (sic), en el que consta como promitente vendedor el señor Alfonso Cruz Montaña y como promitentes compradores los señores Wilson Salinas y Olga Rincón, respecto del lote número 26, manzana 3 urbanización Villa Nohora, ubicado en la carrera 6 No. 16 – 65 de Bogotá, por un precio de \$7.000.000 pagaderos en cuotas de \$200.000, la primera, en junio de 1996 con una cláusula aceleratoria. Adicionalmente se pactó como fecha de firma de la escritura pública el 23 de junio de 1997 en la Notaria 38 del Circulo de Bogotá, a las 10:00 a.m. (fls. 2 a 4).

2.2. Que la entrega a los demandados se realizó el 21 de junio de 1996, o por lo menos por esos días, conforme lo dejaron plasmado en la cláusula 14 del contrato y lo reconoció el señor Salinas en su interrogatorio, al señalar que ello ocurrió por esa época.

2.3. Que ese contrato primigenio fue objeto de modificación mediante otro sí No. 1 del 25 de noviembre de 2016, en el que se modificaron varios aspectos, tales como, el valor del contrato, que quedó en la suma de \$18.000.000 pagaderos en cuotas de \$500.000 desde el 1 de febrero de 2017; también se restableció la fecha de la firma de la escritura pública, quedando entonces para el el 24 de noviembre de 2017 en la Notaria 38 del Circulo de Bogotá, a las 10:00 am. Y, adicionalmente, el señor Alfonso Cruz Montaña, en su calidad de promitente vendedor, cedió su posición contractual en favor de la señora Martha Cecilia Tovar Hernández, documento que aparece suscrito por el señor Cruz Montaña, la cesionaria -hoy demandante- y los prominentes compradores -hoy demandados (fls. 5 y 6 del expediente).

2.4. Que la señora Tovar asistió a la Notaria 38 del Circulo de Bogotá en la fecha que se había programado para la firma de la escritura, según se verifica en el acta de presentación No. 015 emitida por la Notaría respectiva (fl. 11).

2.5. Que los demandados no asistieron a la Notaría 38 en la referida fecha y hora, así como tampoco pagaron el precio en el monto y forma convenidos. Lo dice la falta de contestación de la demanda que, según, el artículo 97 del C.G.P., permite presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en ella, específicamente los hechos incluidos en el literal B) del libelo.

Lo dice, además, el propio dicho del demandado Wilson Salinas, quien en interrogatorio de parte -tras preguntársele sobre el acatamiento de sus deberes contractuales-, expresó, específicamente sobre la firma de la escritura, que *“eso no se cumplió”* y, sobre el pago, que *“nosotros no cumplimos porque en ese momento a mi esposa la operaron”* entonces o pagaban o sufragaban los gastos del servicio médico.

2.6. Que, con posterioridad a la modificación del contrato, las partes asistieron a una audiencia de conciliación en la cual la parte demandada asumió el compromiso de ponerse al día en el pago de la suma pactada en el otro sí, a más tardar el 30 de junio de 2019 y continuar cancelando el saldo cumplidamente, en las fechas previamente pactadas; adicionalmente, se concilió una nueva fecha para la firma de la escritura, esta vez, el 25 de febrero del año 2020 en la Notaria 7 del Circulo de Bogotá y se pactó que los demandados pagarían el valor de los impuestos causados sobre el bien, en la referida fecha.

2.7. Que las partes no asistieron a la Notaría en la última fecha convenida, tal como lo reconocieron en sus interrogatorios de parte y tras la ausencia de pruebas que demuestren lo contrario; acreditado, además, que los demandados no se pusieron al día con los pagos, como se desprende de la falta de contestación de la demanda.

2.8. Que los demandados pagaron, como parte del precio, la suma de \$11.608.000, una parte en el año 2018 y la otra luego de presentada la demanda como consecuencia de las conversaciones que sostuvieron en la audiencia inicial. Lo dijeron ambas partes en sus interrogatorios.

2.9. Que la titularidad del inmueble objeto de las pretensiones se encuentra en cabeza del señor Alfonso Cruz Montaña, según se desprende del certificado de tradición anexo a la demanda.

3. LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN: De acuerdo a esta plataforma fáctica pronto se advierte que se encuentran acreditados los presupuestos generales de procedencia de la acción, en tanto:

a. No se discute la existencia de un contrato de promesa de compraventa previamente celebrado en junio de 1996 (según la fecha de autenticación de firmas), que recayó sobre el predio ubicado en la cra 6 No. 16-65 de la ciudad y, cuya modificación, de 25 de noviembre de 2016 legitimó a la demandante Martha Cecilia Tovar para incoar la acción, por aquello la cesión de posición contractual que se hiciera en su favor.

Ese negocio jurídico, además, es prueba de las obligaciones asumidas por ambos extremos contractuales, por el promitente vendedor, la de transferir material y jurídicamente el inmueble y la de su co-contratante, la de pagar el precio y asistir a la firma de la escritura pública que perfeccionara el negocio.

Es evidencia, además, de la legalidad del contrato, en tanto cumple las circunstancias previstas en el artículo 1611 del Código Civil, pues consta por escrito, contiene plazo o condición para la celebración de la venta (23 de junio de 1997 en el contrato primigenio y 24 de noviembre de 2017 en la modificación), contiene los datos necesarios para su perfeccionamiento y no es posible afirmar que se trate de aquellos negocios jurídicos que las leyes declaran ineficaces por falta de los requisitos previstos en el artículo 1511 de la misma norma.

b. Se encuentra acreditado que la señora Tovar e, incluso, el promitente vendedor primigenio, no sólo cumplió con sus obligaciones, al entregar materialmente el inmueble desde la misma firma del contrato inicial, como lo hicieron constar en la cláusula 14 de ese negocio y lo reconocieron los propios demandados en su interrogatorio. Cual si fuera poco, cumplió también la demandante al asistir a la Notaría 38 del Círculo de Bogotá en la fecha y hora señaladas en el otro sí, como se hizo constar por el Notario respectivo el 24 de noviembre de 2017.

Y no se diga que no haber asistido la señora Tovar a la primera de las fechas pactadas (23 de junio de 1996) es prueba de su incumplimiento, porque, recuérdese que, por aquella época, aunque no logró perfeccionarse el negocio, por las razones que sean, lo cierto es ambas partes decidieron darse una nueva oportunidad, sustituyendo el querer inicial, redefiniendo, entonces, las condiciones pactadas, en cuanto a precio, vendedor y

fecha de pago. Dicho con otras palabras, perdonaron sus actuaciones e iniciaron nuevamente.

Sobre el particular la Corte Suprema de Justicia ha señalado que, *“si en la promesa se prevé que alguno de los elementos del contrato prometido adoptará una determinada forma, y luego en este resulta regulado de manera distinta, es ineludible entender –al menos en línea de principio– que lo manifestado en el negocio jurídico final recoge la contundente, irrevocable y definitiva voluntad de los contratantes, sustituyendo así su querer inicial, expresado en la promesa; lo anterior precisamente por la naturaleza meramente preparatoria y función jurídico-económica del precontrato, que no es otra que allanar el camino para la celebración de un convenio posterior.”*¹

De otro lado, no tener la demandante la condición de propietaria del inmueble para la época de la firma de la escritura de venta y no haberla tenido para cuando prometió vender, no es circunstancia que pueda permitir afirmar que estaba imposibilitada para cumplir con su parte del contrato, pues recuérdese que la venta de cosa ajena es válida y permitida por la legislación civil (art. 1871)

Sobre el particular tómesese como referencia el precedente de la Corte Suprema de Justicia en un caso de similares contornos en el que se analizó la validez de una promesa de compraventa celebrada por quien no era dueño, en cuyo caso se precisó lo siguiente:

*“5. Queda claro, pues, que la cardinal razón de que se vale el recurrente para sustentar la impugnación se hace consistir en que el actor no pretendía efectuar un contrato de promesa de venta, toda vez que no ostentaba la propiedad del inmueble para cuando suscribió el documento glosado, ni la tendría para cuando se firmara la escritura; planteamiento que resulta erróneo visto el contenido del artículo 1871 del Código Civil, que consagra la validez de la venta de cosa ajena -lo que presupone también la validez de la respectiva promesa-, la realidad fáctica presentada en este asunto y la utilidad práctica que tal instrumento representa, como fuente de obligaciones personales, para asegurar que en el futuro el prometiiente vendedor que no sea dueño de la cosa prometida en venta la adquiera para cumplir las obligaciones del contrato futuro, o para obtener luego el consentimiento del verdadero dueño, como se evidencia en este caso; máxime si de todos modos siempre quedan a salvo los derechos del verdadero dueño.”*²

En conclusión, se encuentra probado que la parte demandante honró sus deberes contractuales, entregando el inmueble con la firma de la promesa inicial y asistiendo a la Notaría a suscribir la venta, como se obligó con la firma del otro sí de 25 de noviembre de 2016.

c. En lo que al incumplimiento de las obligaciones a cargo de los demandados concierne, también se encuentra demostrado dicho presupuesto, pues según los hechos previamente discriminados, es evidente que la conducta de los promitentes compradores ha sido omisiva, en tanto desatendieron los deberes asumidos en la modificación de 25 de noviembre de 2016, al no pagar el precio en la forma y los plazos convenidos, esto es, \$18.000.000, en cuotas de \$500.000 desde el 1 de febrero de 2017 en adelante, así como tampoco asistieron a la Notaría 38 del Circulo de Bogotá, el 24 de noviembre de 2017, a las 10:00 am. a gestionar la venta.

Lo que sí se demostró, por el contrario, porque así lo reconocieron los propios demandados, es que lamentablemente no pudieron pagar, lo que torna procedente la

¹ Sent. de 13 de julio de 2021, exp.: 2016-00192-01.

² Sent. de 3 de abril de 2000, exp.: 5749

acción, a lo que se procederá, claro está, teniendo en cuenta los dineros cuyo pago hicieron, suma que ascienden a \$11.608.000.

4. RESTITUCIONES MUTUAS Y PAGO DE FRUTOS CIVILES: Se ordenará, por tanto, a la demandante, devolver a los demandados lo que pagaron por concepto de precio, indexado hasta la fecha de la sentencia y, a su turno, se le ordenará a los demandados devolverle a la aquella el predio. Así mismo, se ordenará el pago de los frutos civiles dejados de percibir por la señora Tovar, desde la fecha de entrega del inmueble (21 de junio de 1996), de acuerdo con lo previsto en el artículo 964 del Código Civil hasta la fecha de la formulación de la demanda, conforme se pidió en la misma.

En este orden, como la demandante admitió que los demandados le pagaron \$11.608.000,00, entre junio de 2018 y noviembre de 2021, se indexa esa suma hasta la fecha de la sentencia, así:

VALOR	=	11.608.000	$\frac{113,26}{99,31}$	=	13.238.567
PRESENTE					

Y sobre lo último, esto es, el pago de frutos civiles, no habiéndose objetado oportunamente el juramento estimatorio por los demandados se tendrá por probado dicho monto conforme a lo ordenado en el artículo 206 del C.G.P., por lo que se ordenará su pago en la suma de \$82.667.851.

Por último, se condenará en costas a la parte demandada, por resultar vencida en el juicio; en adición, se le ordenará a la Secretaría devolver los dineros consignados a órdenes del proceso y que no correspondan a medidas cautelares.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTISÉIS (26) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 21 de junio de 1996 y sus modificaciones, entre Martha Cecilia Tovar Hernández -como promitente vendedora cesionaria-, Wilson Salinas Sierra y Olga Lucia Rincón Ayala - como promitentes compradores-, respecto del inmueble ubicado en la carrera 78 B No. 58 P – 27 sur, antes Cra 6 No. 16-65 de la ciudad.

SEGUNDO: ORDENAR a Wilson Salinas Sierra y Olga Lucia Rincón Ayala restituir a la demandante, a título de restituciones mutuas, en el lapso de seis (6) días contados a partir del siguiente a la ejecutoria de esta decisión, el inmueble en mención.

TERCERO: ORDENAR a Martha Cecilia Tovar Hernández restituir a los demandados, a título de restituciones mutuas, en el lapso de seis (6) días contado a partir del siguiente a la ejecutoria de esta decisión, la suma de TRECE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.238.567,00 m/cte), que ya se encuentra actualizada según el IPC vigente al momento de esta sentencia.

CUARTO: ORDENAR a Wilson Salinas Sierra y Olga Lucia Rincón Ayala pagar a la demandante, a título de frutos civiles, en el lapso de seis (6) días contados a partir del siguiente a la ejecutoria de esta decisión, la suma OCHENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$82.667.851 m/cte).

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Por Secretaría liquídense, incluyendo la suma de \$1.000.000,00 m/cte, por concepto de agencias en derecho.

SEXTO: DEVOLVER los dineros consignados en favor del presente proceso y que no fueron consecuencia del decreto de medidas cautelares. Secretaría proceda de conformidad.

Notifíquese y cúmplase.



MARÍA JOSÉ ÁVILA PAZ

Juez

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO POR ESTADO

Nº 016 DE HOY 15 FEB 2022

EL SECRETARIO, _____