



JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., nueve (9) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Verbal

Radicación: 11001 4003 026 2019 00280 00

Demandante: Ana Elvia Arias Bermúdez

Demandados: Martha Yanneth Luna

Procede el Despacho a dictar sentencia conforme indicó que se haría en audiencia de 1º de marzo pasado, previo compendio de los siguientes,

Antecedentes

1. La señora Ana Elvia Arias Bermúdez, actuando por medio de apoderado judicial, instauró demanda verbal contra la señora Martha Yanneth Luna, para que a través del proceso verbal (i) se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa que celebraron el 19 de septiembre de 2012, (ii) se le ordene la restitución del inmueble objeto de ese negocio, esto es, el apartamento No. 2 de la calle 8 No. 5-23 de la ciudad, (iii) se la condene al pago de la cláusula penal, así como el pago de los frutos civiles producidos por el inmueble desde el 19 de junio de 2017 y, (iv) subsidiariamente, se le ordene completar en su favor el saldo del precio del inmueble.

Lo anterior, con fundamento en los siguientes hechos:

1.1. El 19 de junio de 2007 las partes acordaron celebrar una promesa de venta respecto del apartamento No. 2 del edificio ubicado en la calle 8 No. 5-15 de Bogotá, en virtud de lo cual, desde entonces, se le hizo entrega del inmueble a la demandada -en calidad de prometedora compradora-.

1.2. Luego, ante la imposibilidad que se verificara el desenglobe del predio, de modo que se permitiera la identificación catastral, y por no haberse pagado el saldo del precio por la demandada, se hicieron modificaciones a esa promesa inicial y se firmó una segunda promesa de venta, el 19 de septiembre de 2012 (cuya resolución se pretende), en la que se establecieron diferentes fechas para el otorgamiento de la escritura, resultando fallidas por la falta de pago de la prometedora compradora y porque aún la oficina de Catastro Distrital no había proferido el acto administrativo que diera por culminado el trámite de desenglobe que individualizara cabalmente el predio objeto de la promesa.

1.3. Pese a que se ha requerido a la demandada para que cancele el saldo del precio con el ajuste del valor, por aquello de la modificación del reglamento de propiedad horizontal que incluyó una segunda planta al predio, no ha obtenido resultados, amén de que finalmente se logró, hace varios años, el desenglobe, viabilizando el otorgamiento de la escritura pública.

1.4. Al momento de la celebración del contrato cuya resolución se pretende, no se incluyó la segunda planta que hoy tiene; luego, al haberse realizado la modificación al reglamento de propiedad horizontal (escritura pública 809 de 3 de abril de 2013), resulta lesivo para la demandante el precio inicialmente pactado.

2. El auto admisorio de 1º de abril de 2019 (fl. 39) se notificó a la demandada personalmente (fl. 40), quien contestó la demanda oportunamente y formuló las excepciones que denominó “Contrato no cumplido”, porque la demandante no asistió a la notaría el día y hora programados para la firma de la escritura, por lo que no está legitimada para demandar, y “Resolución del contrato promesa de compraventa por mutuo disenso”, con fundamento en que ambas contratantes están en las mismas condiciones de incumplimiento.

3. La demandante recorrió el traslado de la referida defensa, pidiendo que se le exigiera a la demandada aportar pruebas de su dicho.

4. Por auto de 19 de febrero de 2020 se abrió a pruebas el proceso (fl. 87), decretando como tales las documentales, interrogatorios de parte y testimoniales, así como negando una inspección judicial pedida por la parte demandante.

5. El 4 de noviembre de 2020 se dictó sentencia anticipada, revocada por el Superior mediante providencia de 16 de diciembre de 2021, quien ordenó continuar con el trámite del asunto surtiendo la respectiva etapa probatoria.

6. En cumplimiento de ello, se celebraron audiencias previstas en los artículos 372 y 373 del CGP, anunciándose en la última 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 de compraventa celebrado entre las partes el 19 de septiembre de 2012, 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, este contrato 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. Caso concreto:

2.1. **Validez del contrato:** En línea de principio rector y, específicamente, en lo que a contratos de promesa refiere, el artículo 1611 del Código Civil deja claro que *“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1a.) Que la promesa conste por escrito. 2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil. 3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. 4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Los*

términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.”

Sobre las tres primeras exigencias no remite duda el documento soporte de la acción, en la medida que, obra a folios 8 a 12 la prueba de la negociación en comento, obrando la demandante Ana Elvia Arias como prometedora y, su contraparte, la señora Luna, como prometedora compradora; cual si fuera poco, ninguna evidencia se aportó que permitiera afirmar que ese contrato es ineficaz por verificarse uno de los errores previstos en el artículo 1511 del Código Civil, asunto no discutido entre las partes y, además, en su cláusula sexta se previó la fecha exacta en la que se firmaría la escritura que perfeccionara la venta: el 15 de noviembre de 2012, a las 10:00 a.m. en la Notaría 17 del círculo de Bogotá.

Y tampoco hay duda sobre el último requisito, porque en la promesa se identificó con meridiana claridad el bien sobre el cual recayó el negocio, esto es, el apartamento No. 2 con área de 95 m², ubicado en la calle 8 Sur No. 5-23 Barrio Villa Javier de la ciudad, con matrícula inmobiliaria No. 50S-40553064, indicándose, además, en la cláusula primera, que *“cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la escritura No. 2146 de fecha 02-07-2010 de la notaria 17 de Bogotá”* (fl. 8).

Ahora bien, aunque no se especificaron sus linderos, ese no es requisito de orden legal que debía ir incorporado en el documento. No lo dice la ley y tampoco lo pide la jurisprudencia. Por el contrario, el precedente de la Corte Suprema de Justicia sobre el tema ha dejado bien claro que exigirle a la promesa ese tipo de datos sería tanto como privarla de su utilidad práctica. El siguiente es el pronunciamiento puntual de esa Corporación:

“... el requisito de la determinación del contrato, no tiene el alcance de exigir la presencia en el convenio preparatorio de todos los elementos que debe contener una escritura pública -si el contrato prometido ha de pasar por ella y sólo falte esa formalidad- pues ni una lectura literal del numeral 4° del artículo 89 de la ley 153 de 1887, permite concluir que únicamente ha de hacer falta el otorgamiento¹ de la escritura y que todo lo demás –incluido el texto de la minuta respectiva- deba estar ya puntualizado desde el precontrato. Forzar de tal manera la exigencia, en la forma que precisamente plantea el argumento de la censura, acarrearía por lo demás, la injustificada proscripción de la promesa de venta de bienes futuros y determinables, que por ende no cuentan aún con matrícula inmobiliaria o referencia catastral, pero que pueden quedar desde el acto de la promesa cabalmente especificados, de forma que las partes sepan perfectamente y sólo con base en lo dicho en el precontrato de qué inmueble se trata. Acoger el sentido de interpretación que el cargo plantea, acarrearía de hecho el marchitamiento de la promesa, al quedar por completo privada de utilidad práctica si en ella se exigiera hacer referencia a documentos y constancias fiscales con los cuales de ordinario no se cuenta al momento de la firma del contrato preliminar.

Incluso la interpretación meramente literal del numeral 4° del artículo 89 antedicho conduce a entender que la norma enfatiza en la determinación del contrato prometido (*“Que se determine de tal suerte el contrato”*) y no en la determinación del contenido exacto y definitivo de la escritura pública -o en general del texto que habrá de materializarlo, cualquiera que sea su forma de expresión-, a la que tangencial e indirectamente alude el precepto cuando destaca que debe faltar tan solo el agotamiento de la formalidad legal (*“que para perfeccionarlo solo falte ... las formalidades legales”*). Y a la misma conclusión se llega si se toma en cuenta la finalidad que el legislador ha tenido presente a la hora de reclamar la determinación del contrato, que es lograr su eficacia práctica y ejecutabilidad futura.

De suerte que pretender que estén presentes en la promesa todos los datos que apuntan a la absoluta especificación del bien raíz, incluso los supletorios como la

¹ O “asentimiento expreso que aquellos prestan al instrumento extendido”, como está definido en el artículo 14 del decreto 960 de 1970

matrícula inmobiliaria, o los complementarios como la referencia catastral de la finca y la indicación del título de adquisición del promitente vendedor, los cuales en la escritura pública sí que deben figurar, es ni más ni menos que trasladar al contrato de compraventa los requisitos que el estatuto de notariado exige de las escrituras, sin que haya texto expreso que así lo imponga para el contrato preliminar y preparatorio, como lo es la promesa.”²

Y como en este caso no sólo se indicó la dirección y el folio de matrícula inmobiliaria del bien prometido, amén de otros datos como su área, sino que, además, se relacionó la escritura pública en la que se podían verificar sus linderos, es claro que se cumplió con la exigencia prevista en el numeral 4º de la norma en cita.

Decantado el tema de la validez del contrato, hay un punto que reviste importancia en el asunto y merece estudio, como lo es el relacionado con la fecha de pago del precio, cuya omisión, aunque no implica nulidad del acto, sí es derrotero para verificar -en una línea de tiempo-, quién desatendió primero sus deberes contractuales.

En este orden, obsérvese cómo en la cláusula cuarta tan sólo se precisó que el precio de la venta era la suma de \$48.000.000,00, de los cuales \$31.000.000 se declaraban recibidos a satisfacción desde el 19 de junio de 2007 y, el resto, \$17.000.000 “se cancelarán con producto de crédito hipotecario del banco Bancolombia”, sin hacer mayor énfasis o claridad sobre la fecha en la que se haría el desembolso efectivo, indeterminación que hace cuestionar el momento exacto en el que se produjo el supuesto incumplimiento.

Al respecto, en asuntos de similares contornos la Corte Suprema de Justicia ha señalado que,

“Cuando se está frente a una promesa, como la que es materia de demanda de resolución en el caso que ocupa la atención de la Corte, se debe saber que, si la cláusula de pago del precio, no obstante la determinación hecha de este elemento esencial de la compraventa, no colma la indicación precisa del plazo en que debe pagarse, o se somete a condición, ha de admitirse que su satisfacción se extiende al momento de perfeccionarse la compraventa, esto es, al del otorgamiento de la escritura pública respectiva, a falta, se repite, de una clara e inequívoca expresión de voluntad de ese sentido.”³

Es decir que, a falta de fecha del pago se entiende que ello ocurrirá, como último plazo, al momento de suscribirse la escritura pública que perfeccione la venta, interpretación que se hace porque, en últimas, ese condicionamiento en la forma de pago⁴ no es otra cosa que un elemento accidental del contrato⁵ que, por su indeterminación, se debe tener como no estipulado o como fallido, conforme lo prevé el artículo 1538 del Código Civil. Y si ello es así, entendiéndose fallido o inexistente el pacto sobre la forma de pago, es apenas lógico que se deba satisfacer -como último plazo- al perfeccionarse la venta.

2.2. Cumplimiento de la demandante, como prometedora: Está acreditado que la señora Ana Elvia Arias Bermúdez entregó materialmente el inmueble, como se dejó estipulado en la cláusula quinta del negocio. Ahora, aunque es cierto que no asistió a la Notaría 17 del círculo de Bogotá, el 15 de noviembre de 2012, a las 10:00 a.m., lo cual reconoció en su interrogatorio (min: 1:18:07), para el Despacho esa omisión no es prueba de incumplimiento, porque lo cierto es que para

² C.S.J. sent. de 14 de enero de 2015, exp: 2006-00256-01.

³ CJS, Cas. Civil, sent. jun. 7/89

⁴ Crédito hipotecario ante un banco.

⁵ Art. 1501 Código Civil

ese momento -el de la firma de la escritura- la demandada estaba imposibilitada para cumplir. Lo dice el hecho que ninguna gestión adelantó para lograr el pago al que se comprometió, tema que se analizará más a fondo en el próximo punto de análisis.

2.3. Incumplimiento de la demandada, como prometedora compradora: Siendo la obligación principal de la señora Luna hacer el pago, específicamente del saldo del precio (\$17.000.000), se encuentra demostrado que incumplió tal carga contractual. Lo dice no sólo la ausencia de prueba documental contentiva de pagos con posterioridad a la fecha de la firma de la promesa, pues los recibos aportados junto con la contestación de la demanda (fls. 43 a 66) son anteriores a la firma del negocio, sino, además, la propia manifestación de la demandada en su interrogatorio de parte, quien señaló que el pago no se hizo porque la demandante no lo aceptó (min: 1:44). Más aún, al indagar el Despacho sobre el crédito hipotecario a su cargo que se mencionó en la promesa, señaló que “no, no me lo aceptaron...” (min: 1:45:43), sin siquiera aportar una prueba documental que permitiera tener certeza de que, por lo menos, intentó la gestión bancaria.

Cual si fuera poco, al preguntársele por la manifestación vertida a folio 69 del expediente (contestación de la demanda), relacionada con el verdadero saldo del precio (asegura que sólo es \$1.610.000) y las razones por las cuales en la promesa se consignó un valor diferente (\$17.000.000), no supo dar mayores explicaciones (ver min: 1:49).

En este orden de ideas, es claro que la demandada desatendió los deberes contractuales que asumió en la promesa de 19 de septiembre de 2012, en tanto, no pagó el saldo del precio y tampoco tenía intenciones de descargar esa obligación, pues como ella misma lo indicó, ni siquiera le aceptaron el otorgamiento del crédito hipotecario, lo que relevaba a la demandante de asistir a la Notaría y firmar la escritura de venta. Así las cosas, habrá de ordenarse la resolución pedida.

3. Se ordenará, por tanto, a la demandante, devolver a la demandada lo que pagó como consecuencia del contrato incumplido, indexado hasta la fecha y, a su turno, se le ordenará a la demandada devolver el predio. Así mismo, se ordenará el pago de los frutos civiles dejados de percibir por la demandante, desde la fecha de entrega del inmueble, que, según lo informado en el contrato, ocurrió el 19 de junio de 2007, hasta la fecha de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 964 del Código Civil.

En este orden, adviértase que, para el 19 de septiembre de 2012, fecha de la celebración del contrato, la señora Martha Yanneth Luna había pagado a la señora Arias Bermúdez la suma de \$31´000.000, recibidos, incluso, desde el 19 de junio de 2007, como se reconoció en la cláusula cuarta del contrato (fl. 9).

Así las cosas, la suma de \$31´000.000 se indexará hasta la fecha de la sentencia, según el último reporte de IPC del DANE⁶, conforme a la siguiente fórmula aplicada:

$$\frac{\text{VALOR PRESENTE}}{\text{VALOR HISTÓRICO}} = \frac{\text{IPC final}}{\text{IPC inicial}}$$

$$\frac{\text{VALOR PRESENTE}}{31.000.000} = \frac{115,11 \text{ (feb/2022)}}{64,12 \text{ (jun/2007)}} = 55.652.059$$

⁶ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

Para un total, indexado de **\$55.652.059.**

Sobre el pago de frutos civiles, habiendo sido entregado el inmueble a la demandada el 19 de junio de 2007, se hará la liquidación de los frutos, los cuales se avaluarán de acuerdo con la Ley 820 de 2003, esto es, un arriendo consistente en el 1% del valor comercial del bien inmueble, que se liquidará partiendo del valor pactado en la promesa de venta y desde la fecha de entrega, incrementado anualmente conforme el aumento del IPC, esto es, partiendo de la suma de \$480.000,00, así:

PERIODO COMPRENDIDO	INCREMENTO IPC	INCREMENTO CANON	VALOR CANON	TOTAL AÑO
19/jun/2007 al 19/jun/2008			\$480.000	\$5.760.000
20/jun/2008 al 19/jun/2009	5,69	\$27.312	\$507.312	\$6.087.744
20/jun/2009 al 19/jun/2010	7,67	\$38.910	\$546.222	\$6.554.664
20/jun/2010 al 19/jun/2011	2,00	\$10.924	\$557.146	\$6.685.752
20/jun/2011 al 19/jun/2012	3,17	\$17.661	\$574.807	\$6.897.684
20/jun/2012 al 19/jun/2013	3,73	\$21.440	\$596.247	\$7.154.964
20/jun/2013 al 19/jun/2014	2,44	\$14.548	\$610.795	\$7.329.540
20/jun/2014 al 19/jun/2015	1,94	\$11.849	\$622.644	\$7.471.728
20/jun/2015 al 19/jun/2016	3,66	\$22.788	\$645.432	\$7.745.184
20/jun/2016 al 19/jun/2017	6,77	\$43.695	\$647.944	\$7.775.328
20/jun/2017 al 19/jun/2018	5,75	\$26.500	\$674.444	\$8.093.328
20/jun/2018 al 19/jun/2019	4,09	\$27.584	\$702.028	\$8.424.336
20/jun/2019 al 19/jun/2020	3,18	\$22.324	\$724.352	\$8.692.224
20/jun/2020 al 19/jun/2021	3,80	\$27.525	\$751.877	\$9.022.524
20/jun/2021 al 9/mar/2022	1,61	\$12.105	\$763.982	\$7.308.761
			TOTAL	\$111.003.761

Por último, en lo que al pago de la penalidad refiere, pactada en cláusula novena de la promesa (10% sobre el precio), equivalente, por tanto, a \$4.800.000, se ordenará también su pago ante el incumplimiento comprobado de la accionada, claro está, sin intereses moratorios, por aquello de que *“no podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena”* (C.C., art. 1600).

4. Por último, se condenará en costas a la parte demandada, por resultar vencida en el juicio.

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 entre las partes el 19 de septiembre de 2012, respecto del inmueble ubicado en la calle 8 No. 5-23 de la ciudad, ante el incumplimiento de la demandada.

SEGUNDO: Ordenarle a la demandante Ana Elvia Arias Bermúdez restituir a la demandada Martha Yanneth Luna, debidamente actualizada a la fecha del pago, la suma que canceló como parte del precio, y que al 9 de marzo de 2022 -fecha de esta providencia- asciende a **\$55.652.059**.

TERCERO: Ordenarle a la demandada Martha Yanneth Luna restituir a la demandante Ana Elvia Arias Bermúdez, el apartamento No. 2 con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40553064, ubicado en la calle 8 Sur No. 5-23 de la ciudad.

CUARTO: Ordenarle a la demandada Martha Yanneth Luna pagarle a la demandante las siguientes sumas:

CIENTO ONCE MILLONES TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$111.003.761 m/cte) por concepto de frutos civiles causados hasta la fecha de la sentencia.

CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.800.000,000 m/cte), por concepto de cláusula penal.

QUINTO: El cumplimiento de las anteriores obligaciones a cargo de cada una de las partes deberá verificarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Por Secretaría liquídense, incluyendo la suma de \$2.000.000,00 m/cte, por concepto de agencias en derecho.

Notifíquese,



MARÍA JOSÉ ÁVILA PAZ
Juez

<p>JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. NOTIFICACIÓN POR ESTADO La anterior providencia se notifica por ESTADO No. 032 Hoy 10-03-2022 El Secretario. HÉCTOR TORRES TORRES</p>
