



Bogotá, D.C. Nueve (9) de junio de dos mil veintidós (2022)

RADICACIÓN: 2018 - 00150
PROCESO: RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE
COMPRAVENTA

Procede el Despacho a emitir la sentencia de fondo que pone fin a la instancia dentro del trámite del epígrafe, en los términos numeral 5° inciso 3° del artículo 373 del Código General del Proceso.

ANTECEDENTES

– Demanda inicial

GRUPO U&U S.A.S., hoy SANDOR BUILDING SOLUTION S.A.S., a través de apoderada judicial, según poder de representación militante a folio 152 de este cuaderno principal, instauró demanda verbal, promovida en contra de los señores JAIME MEDINA RAMÍREZ, JESSICA LORENA MEDINA CIFUENTES y MARTHA CECILIA CIFUENTES TRUJILLO, a fin de obtener la declaratoria de resolución del contrato de compraventa del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40629612.

Informó que el 8 de febrero de 2016, en calidad de prometiente comprador, suscribió un contrato de promesa de compraventa del aludido bien inmueble, con los aquí demandados, por la suma total de tres mil millones de pesos (\$3.000'000.000.00 m/cte.), pagaderos en los términos del ordinal 3° del libelo de "fundamentos facticos" del escrito demandatorio; para lo cual, los prometientes vendedores se comprometieron a realizar los trámites administrativos a fin de corregir el área total del mentado predio.

Indicó que el bien inmueble objeto del contrato de promesa debía ser entregado por los demandados, el 15 de febrero de 2016 y la escritura pública se protocolizaría el 31 de marzo de 2017 en la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá, D.C. a las diez de la mañana (10:00 a.m.); además de la posterior constitución de encargo fiduciario, fiducia de parqueo y/o patrimonio autónomo, para asegurar la viabilidad del proyecto urbanístico a ejecutar, a cargo de los prometientes vendedores; sin que estos, a la fecha de presentación de la demanda, acreditaran el cumplimiento de las obligaciones adquiridas, pese a los múltiples requerimientos elevados por la parte demandante.

Advirtió que, a fin de evitar un perjuicio mayor por el incumplimiento de las cargas propias de los prometientes vendedores, solicitó poder especial a los demandados, a fin de ejecutar por mano propia los trámites administrativos para la corrección del metraje del bien inmueble objeto del negocio y la constitución de la correspondiente Fiducia, empero la Oficina de la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, informó que sobre el predio prometido en venta, se encontraba vigente una franja de adecuación; circunstancia que impidió ejecutar el proyecto, sin que los demandados saliera a su saneamiento.



Agregó que los demandados, el 10 de noviembre de 2017, irrumpieron el predio y desalojaron los trabajadores que se encontraban realizando labores de limpieza y adecuación del lote, razón por la cual, suscribió "OTRO SI" el 26 de febrero de 2018, que modificó sustancialmente el contrato de promesa de compraventa inicial; sin que, a la fecha de presentación de la demanda, exista registro de cumplimiento de las obligaciones pactadas por parte de los demandados.

En consecuencia, solicitó declarar resuelto el contrato de compraventa objeto de la presente acción, con la correspondiente condena a cargo de los demandados a realizar la devolución de los dineros cancelados, por la suma total de (\$1.882'044.642.00 m/cte.), el pago de la cláusula penal por incumplimiento (\$1.200'000.000.00 m/cte.), con los correspondientes intereses comerciales causados y que se digan causando, además de la condena en costas.

– **Contestación de la demanda y excepciones de mérito**

Avocado el conocimiento de la presente demanda, mediante proveído calendarado el 16 de agosto de 2018 militante a folio 159 del plenario, los demandados, fue notificados por aviso en los términos del artículo 292 del Código General del Proceso, el 16 de julio de 2019¹; quienes, dentro del término del traslado y a través de apoderado judicial, ejercieron su derecho a la defensa y contradicción, oponiéndose a las pretensiones de la demanda y formulando medios exceptivos.

Afirmaron que la demandante, se sustrajo del cumplimiento del pago del bien inmueble objeto del contrato, por las razones expuestas en el numeral 3° del libelo de "hechos" del escrito de contestación de la demanda, además del cumplimiento de la escrituración de los bienes inmueble prometidos como parte de pago del negocio primigenio.

Manifestaron que entregaron el bien inmueble objeto de la acción, en las condiciones en que se pactó en la cláusula primera del contrato de promesa de compraventa suscrita el 8 de febrero de 2016, cuyo metraje correspondía a 8.782.52 metros cuadrados, sin consentir ni asumir la obligación propia del constructor "promitente comprador", de realizar los trámites de registro en "el distrito y la curaduría" a fin de sanear la franja de adecuación.

Formularon como medios exceptivos los relacionados al cobro de lo no debido, ineptitud de la demanda por carencia de los requisitos contenidos en el artículo 82 del Código General del Proceso y contrato no cumplido por culpa del promitente comprador.

– **Demanda de reconvención, contestación de la demanda y excepciones de mérito.**

En escrito separado, los demandados en la demanda principal, promovieron demanda de reconvención, por el incumplimiento de la ejecución del contrato por parte de la demandante, en cuanto al pago del precio del predio objeto del debate y solicitaron la declaratoria de resolución del contrato de promesa de compraventa objeto de la

¹ Folios 184-193. Cuaderno No.1. Principal.



acción, con la correspondiente condena al pago de la cláusula penal por incumplimiento (\$685.450.523.00 m/cte.), de los rubros contenidos en el numeral 3° del libelo petitorio del escrito demandatorio en reconvención y de las costas del proceso.

Avocado el conocimiento de la demanda en reconvención, mediante proveído calendarado el 18 de febrero de 2020 militante a folio 124 del cuaderno No.2, la demandada, fue notificada por estado en los términos del artículo 295 del Código General del Proceso, el 19 de febrero de 2020²; quien, dentro del término del traslado y a través de apoderada judicial, ejerció su derecho a la defensa y contradicción, oponiéndose a las pretensiones de la demanda y formulando medios exceptivos.

Controvirtió cada uno de los hechos formulados en la demanda de reconvención y mantuvo su postura de incumplimiento a cargo de los demandados, en la demanda principal.

Formuló como medios exceptivos los relacionados a la falta de responsabilidad de los demandados en reconvención y cobro de lo no debido.

ACTUACIÓN PROCESAL

Llevada a cabo las audiencias inicial y de instrucción y juzgamiento en los términos de los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, sin verificarse la configuración de un acuerdo conciliatorio que finiquitara el asunto, se procedió de conformidad con el trámite natural del proceso, decretando y recaudando las pruebas solicitadas por los extremos procesales y, una vez agotando el término probatorio, se confirió el respectivo traslado para las alegaciones finales.

Así las cosas, terminada la oportunidad procesal, resulta del caso resolver de fondo el presente asunto, con base en las siguientes,

CONSIDERACIONES

– De los presupuestos procesales

Los presupuestos que se requieren para dictar sentencia de fondo dentro del presente asunto se cumplen a cabalidad, sin que pueda evidenciarse vicio de nulidad que invalide la actuación procesal surtida.

Dicho esto, encuentra el Despacho, satisfechos los presupuestos jurídicos procesales requeridos por la Ley para la conformación del litigio debido a que existe demanda formal, capacidad jurídica de las partes para su legitimación y esta Dependencia Judicial, es competente para resolver el litigio.

– De la acción

En materia de contratos, siguiendo los postulados consagrados en el artículo 1602 del Código Civil, por norma general, las estipulaciones consignadas en la convención orientan la conducta de sus intervinientes, pregonando el principio de la libertad de

² Folio 124. Cuaderno No.2. Demanda de Reconvención.



estructuración y operando, en principio, la iniciativa individual en su celebración; que, en caso de no contravenir la Constitución política ni las leyes de orden público, constituyen una verdadera ley para los contratantes.

Bajo este tenor, los contratos bilaterales tienen tácitamente incluida la condición resolutoria, en el evento que no se cumpla lo pactado por uno de los contratantes; quedando facultada la parte que acredite la observancia de la convención, a pedir la resolución del contrato o el cumplimiento de este, con la debida indemnización de los perjuicios causados, siguiendo los lineamientos del artículo 1546 de la Codificación Civil vigente.

Entonces, la naturaleza de esta figura legal impone que quién invoque la acción resolutoria, cumpla o se allane al cumplimiento de las obligaciones contractuales, so pena de enervarse las pretensiones mediante la excepción de contrato no cumplido, en los términos del artículo 1609 Ejudem.

En tal virtud, los presupuestos axiológicos de la acción resolutoria del contrato se circunscriben a (i) la existencia de un contrato bilateral legalmente celebrado como fuente de la obligación, (ii) el cumplimiento o allanamiento a cumplir las obligaciones por parte del demandante y (iii) el incumplimiento, total o parcial, de las obligaciones a cargo del demandado.

Si bien, hasta este punto, pudiera colegirse la existencia de una restricción en el ejercicio de la acción resolutoria frente a la legitimación en la causa por activa, lo cierto es que, al menos, de manera jurisprudencial, resulta acertado ejercer su aplicación en caso de mutuo incumplimiento, sin que medie previa solicitud de mutuo disenso tácito.

Al punto, la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC 1662 del 5 de julio de 2019. Magistrado Ponente doctor ÁLVARO FERNÁNDO GARCÍA RESTREPO, sentenció:

"[E]l incumplimiento recíproco de los contratos bilaterales. Vacío legal. Aplicación analógica de la resolución. Corrección doctrinal.

3.1. Se sigue de lo expuesto, que el supuesto del incumplimiento de las obligaciones que se desprende de un contrato sinalagmático por parte de los dos extremos que lo conforman, no es cuestión regulada por el artículo 1546 del Código Civil y que, como ninguna otra norma de ese ordenamiento se ocupa de dicha específica situación, ella configura un vacío legal.

3.2. En tal orden de ideas, coligese la plena aplicación del artículo 8° de la Ley 153 de 1887, que a la letra reza:

Cuando no hay ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulen casos o materias semejantes, y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho.

3.3. En procura de establecer un régimen legal que por analogía es aplicable al caso del incumplimiento recíproco de las obligaciones surgidas con ocasión de la celebración de un contrato sinalagmático, son pertinentes las siguientes apreciaciones:

3.3.1. a voces del artículo 1602 del Código Civil "[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes", mandato del que se desprende el poder vinculante que ellos tienen y, por consiguiente, el deber que recae en los intervinientes, de cumplirlos.



Con razón ha dicho la Corte, que “[e]l principio jurídico supremo del cual emana todo el derecho de las obligaciones convencionales señala que la finalidad económico-social del contrato lleva implícita el cumplimiento de las estipulaciones en él pactadas. Los contratos se celebran para cumplirse y, por ello, son ley para las partes. (...). Este postulado se encuentra establecido en el artículo 1602 del Código Civil, a cuyo tenor “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”. En un sentido similar, el Código de Comercio define el contrato como un “acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial... (Art.864)”³.

3.3.2. Ostensible es, por lo tanto, que el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato por parte de quienes lo celebraron, constituye la más significativa afrenta al mismo y, por ende, corresponde a un comportamiento que, como en todos los casos de infracción de la ley, debe sancionarse, previsión que a más de propender por impedir la generalización de ese tipo de conductas, busca forzar la satisfacción del interés del extremo inocente o que se restablezcan, en lo posible, las condiciones que existían antes del pacto.

3.3.3. Visto está, que cuando el incumplimiento contractual proviene de una sola de las partes, el legislador le brinda al contratante diligente la posibilidad de optar por el cumplimiento o por la resolución del nexo jurídico (art. 1546, C.C.).

3.3.4. La segunda de tales sanciones, aparece presente en los casos de incumplimiento que el código desarrolla.

A título de mero ejemplo, cabe citar que en la compraventa, el incumplimiento de la entrega (art.1882, C.C.), la desatención de la cabida del predio (art. 1888 ib.) y el no pago del precio (art.1930 ib.), otorgan al contratante inocente la posibilidad de resolver el contrato con indemnización de perjuicios.

(...)

Significa lo expuesto, que como reacción a los casos de incumplimiento contractual, el legislador previó la resolución o la terminación del contrato, mecanismo que al tiempo de constituir la sanción para reprimir tal infracción, se erigen en el instrumento a través del cual se provee sobre la extinción del nexo convencional de dicha omisión, sobreviene al contrato y a quienes lo celebraron, en tanto que los despoja del deber de cumplirlo y, cuando ello es pertinente, les brinda la posibilidad de retraer los actos que en desarrollo del acuerdo hubieren verificado, v.gr. el pago de dinero o la entrega de bienes.

3.3.5. Factible es sostener, por consiguiente, que la resolución ostenta diversa naturaleza.

Por una parte, se trata de una “sanción dispuesta por el ordenamiento como una medida afflictiva para los intereses de la parte incumplidora, por la violación culpable en que ella habría incurrido, del deber primario que pone a su cargo la norma contractual violada. Esta medida se caracterizaría por la imposición al deudor incumpliente del deber secundario de sufrir la pérdida de la contraprestación que le debía su cocontratante, y debe distinguirse netamente de la otra sanción que es concreta en la ejecución forzosa por equivalente (daños y perjuicios)”.

Por otra, es una medida de recomposición del equilibrio perdido, puesto “que es contrario a la equidad que el contrato bilateral sea ejecutado por una de las partes cuando la reciprocidad de las obligaciones ha sido rota y desequilibrada por el incumplimiento de la otra parte (...). Cuando se ha establecido firmemente el principio de interdependencia de dos obligaciones recíprocas dice RIPERT-BOULANGER- no hay más que sacar una consecuencia lógica: que el contrato debe desaparecer si su ejecución incompleta ha creado una injusticia. (...). El art. 1184 del CC francés – dice RIPERT- es pues la consagración legal de la idea profunda (que se aprecia en las diversas teorías que explican la resolución por incumplimiento) es siempre la misma: el contrato es respetable cuando ha sido concluido, porque responde a fines legítimos; posteriormente a su conclusión ha sido desequilibrado, ya por falta de una de las partes, ya por un evento puramente fortuito. Ejecutar este contrato cojo, sería simplemente inmoral”.

3.3.6. Así las cosas, son premisas para la aplicación analógica que se busca, en primer lugar, que el artículo 1546 del Código Civil, regulativo del caso más próximo al incumplimiento recíproco de las obligaciones de un contrato bilateral, esto es, la

³ Corte Suprema de Justicia, sentencia SC 11287 del 17 de agosto de 2016.



insatisfacción proveniente de una sola de las partes, prevé como solución, al lado del cumplimiento forzado, la resolución del respectivo contrato; y, en segundo lugar, que en el precitado ordenamiento jurídico, subyace la idea de que frente a toda sustracción de atender los deberes que surgen de un acuerdo de voluntades, se impone la extinción del correspondiente vínculo jurídico.

3.3.7. De esos presupuestos se concluye que en la hipótesis que ocupa la atención de la Corte, se reitera, la insatisfacción de las obligaciones establecidas en un contrato bilateral por parte de los dos extremos de la convención, también es aplicable la resolución del contrato, sin perjuicio, claro está, de su cumplimiento forzado, según lo reclame una cualquiera de las partes". (Subraya y negrilla propia).

En síntesis, atendiendo la normatividad civil vigente y la postura de la Honorable Corte Suprema de Justicia, a solicitud de parte, es posible darse aplicación a los presupuestos contenidos en el artículo 1546 del Código Civil, aun cuando el incumplimiento del contrato bilateral se predique de ambos extremos de la convención.

CASO CONCRETO

Descendiendo al caso sub judice, se tiene que la sociedad GRUPO U&U S.A.S., hoy SANDOR BUILDING SOLUTION S.A.S., a través de apoderada judicial, instauró demanda declarativa de resolución del contrato de compraventa del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40629612, suscrito el 8 de febrero de 2016, con base en el incumplimiento de lo pactado en la convención por parte de los señores JAIME MEDINA RAMÍREZ, JESSICA LORENA MEDINA CIFUENTES y MARTHA CECILIA CIFUENTES TRUJILLO; específicamente lo relacionado con la corrección del metraje contenido en el párrafo único de cláusula 2ª del documento y la constitución de encargo fiduciario, fiducia de parqueo y/o patrimonio autónomo con el fin exclusivo de asegurar la viabilidad del proyecto urbanístico, según lo consagrado en el párrafo segundo de la cláusula 7ª del citado contrato.

Para probar su aseveración, la parte actora, adujo que la prueba se encontraba plasmada en: (i) el acta de entrega del lote suscrito el 15 de febrero de 2016⁴, como fundamento para probar la ocupación parcial del predio y (ii) las comunicaciones del 18 de agosto de 2016⁵, 24 de agosto de 2017⁶ y 24 de marzo de 2018⁷, por medio de las cuales, solicitó en múltiples oportunidades la ejecución de los trámites pendientes en cuanto a la corrección del área, entrega total del predio y la constitución del patrimonio autónomo o fiducia.

En cuanto al cumplimiento de las cargas propias, señaló que la convención no pudo ejecutarse por culpa imputable a los demandados; información que intentó sustentar con (i) el acta de entrega de los apartamentos 302, y 201, ubicados en la calle 146 número 21-75 de Bogotá, D.C.⁸ y 301 con un (1) depósito y tres (3) garajes, ubicado en la carrera 77 número 128A-58 de esta ciudad⁹, (ii) comunicación del 25 de enero de 2017¹⁰, contentiva del requerimiento de la documentación pertinente para proceder a la escrituración de los mentados apartamentos 201 y 302 y (iii) actas de

⁴ Folios 32-34. Cuaderno No.1. Principal.

⁵ Folios 51-52. *Ibidem*.

⁶ Folios 103-104. *Ibidem*.

⁷ Folios 125-127. *Ibidem*.

⁸ Folios 35-46. *Ibidem*.

⁹ Folio 47. *Ibidem*.

¹⁰ Folio 79. *Ibidem*.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Expediente: 11001-31-03-002-2018-00150-00

Página 7 de 11

presentación No. 06, 05, 33 y 45¹¹ a la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá. D.C.

No obstante, resulta acertado significar que, más allá de los documentos denominados "OTROSI (sic)"¹², específicamente lo concerniente al cuadro de relación de pagos militante a folio 119 del plenario, la demandante, no acompañó prueba siquiera sumaria que sirviera de sustento para acreditar el pago del precio pactado, es decir, no existen recibos de caja, títulos, comprobantes de consignación, etc., que pudieran corroborar sin lugar a equívocos las afirmaciones expuestas en los hechos del escrito demandatorio, como tampoco aportó los certificados de tradición y libertad de los bienes inmuebles prometidos como parte de pago, con vigencia a la celebración del contrato, a fin de corroborar que los mismos estuvieran libres de cualquier gravamen e impedimento que hiciera inviable su escrituración y tradición.

Al paso, los señores JAIME MEDINA RAMÍREZ, JESSICA LORENA MEDINA CIFUENTES y MARTHA CECILIA CIFUENTES TRUJILLO, a través de apoderado judicial, se opusieron completamente a la prosperidad de las pretensiones, allegando como prueba, vasta documentación, a fin de acreditar el incumplimiento de las obligaciones imputables a la contraparte, en los siguientes términos:

En primer lugar, indicaron que el apartamento 302 del Edificio Altos de Arameo, estaba comprometido en un negocio de leasing habitacional a favor del Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A., razón por la cual, tuvieron que regresarlo, tal como pudo colegirse del oficio datado el 1º de febrero de 2018¹³ y la comunicación del 11 de mayo de 2018¹⁴. Segundo, allegaron copia de la escritura pública 344 del 2 de marzo de 2017 de la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá, D.C.¹⁵ contentiva de la actualización de área y linderos, a fin de corroborar el cumplimiento de la gestión administrativa. Tercero, advirtieron que, también asistieron a la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá, D.C. sin que pudiera adelantarse las diligencias correspondiente por causa imputable a la demandante¹⁶ y acompañaron copia simple de los cheques de gerencia LB661550 y LB661549¹⁷, que no fueron pagados por la causal 2ª "fondos insuficientes", además de las comunicaciones contentivas de la documentación requerida por la contraparte¹⁸.

Obsérvese que, si bien es cierto, militan en el plenario copia simple de la escritura pública 344 del 2 de marzo de 2017 de la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá, D.C. contentiva de la actualización de área y linderos, no lo es menos que, la parte demandada, omitió incorporara prueba siquiera sumaria que permitiera colegir sin lugar a equívocos, que dicha información fue consentida y autorizada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

En escrito separado, formularon demandan de reconvención, alegando incumplimiento de la convención por parte de la demandada GRUPO U&U S.A.S., hoy SANDOR BUILDING SOLUTION S.A.S., en cuanto al pago del precio del bien

¹¹ Folios 84-85, 101 y 116. *Ibidem*.

¹² Folios 52-71, 86-100 y 118-123. *Ibidem*.

¹³ Folio 198. *Ibidem*.

¹⁴ Folio 215. *Ibidem*.

¹⁵ Folios 229-240. *Ibidem*.

¹⁶ Folios 214, 249, 250 y 261. *Ibidem*.

¹⁷ Folio 286. *Ibidem*.

¹⁸ Folio 304-312. *Ibidem*.



inmueble objeto del negocio primigenio; para lo cual, acompañaron como prueba documental, una recopilación del material probatorio incorporado de antaño en el cuaderno principal.

Por su parte, la nunc sequitur, mantuvo la postura inicial, para lo cual alegó falta de responsabilidad y cobro de lo no debido.

En ese orden de ideas, procede el Despacho, en estricto ceñimiento al material probatorio recaudado dentro de la oportunidad procesal pertinente, a estudiar conjuntamente la prosperidad de las pretensiones formuladas tanto en la demanda principal como en la de reconvenición, siguiendo la postura de la Honorable Corte Suprema de Justicia, advirtiendo de entrada su fracaso por falta del cumplimiento de los presupuestos axiológicos de la acción.

"[L]a labor de juzgamiento no puede ejercerse de cualquier modo. El rigor que exige la tarea decisoria requiere abordar inauguralmente el reclamo del demandante para que, definida la vocación de prosperidad de la pretensión con fundamento en las pruebas, se continúe con la valoración de las excepciones planteadas, de manera que solo cuando la acción tiene posibilidad de victoria se impone al juez entrar a auscultar los mecanismos aducidos en pro de la defensa del demandado a fin de establecer si ellos tienen la virtud de enervarla (...). En este sentido, el juez de manera previa al estudio de la excepción, debe decidir el mérito de la demanda, concretamente, si concurren los presupuestos materiales para una sentencia favorable, porque si ello no es así, conocidos como el interés para obrar, la legitimación en la causa, la tutela jurídica y la prueba de los hechos, en palabras de Calamandrei "(...) el derecho de acción (entendido como derecho a la providencia favorable) no nace"¹⁹. (Subraya y negrilla fuera del texto original).

Con certeza las diligencias dan cuenta que, entre la sociedad demandante y los demandados, en la demanda principal, se suscribió el documento denominado "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE U&U INGENIERIA S.A.S. CON JESSICA LORENA MEDINA CIFUENTES, MARTHA CECILIA CIFUENTES TRUJILLO Y JAIME MEDINA RAMÍREZ", que obra en los anexos de la demanda y se ajusta a las formalidades prescritas en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

Al unísono, el contrato de promesa de compraventa objeto de la acción, tiene las características propias de un contrato bilateral, pues ambos sujetos negociales adquirieron obligaciones recíprocas, a saber: (i) pagar el precio y recibirlo, (ii) comparecer a celebrar y suscribir las escrituras públicas de traspaso, tanto del bien inmueble objeto de la acción, como de los predios dados como parte de pago, (iii) efectuar la tradición de los citados bienes inmuebles, (iv) sanear las contingencias presentadas, entre otras. Razón suficiente para acreditar el primero de los presupuestos axiológicos de la resolución solicitada.

En lo tocante al segundo de los presupuestos axiológicos, es decir, que el accionante acredite el cumplimiento de la convención o su allanamiento a cumplirlo, a fin de deprecar la resolución del contrato con la correspondiente condena al pago de perjuicios causados; este no se probó por ninguno de los extremos procesales, ni en la demanda inicial ni en la demanda reconvenida.

¹⁹ Corte Suprema de Justicia, sentencia SC del 9 de diciembre de 2011. Rad. No. 1992 05900 01.



Nótese que tanto la sociedad GRUPO U&U S.A.S., hoy SANDOR BUILDING SOLUTION S.A.S., demandante principal, como los señores JAIME MEDINA RAMÍREZ, JESSICA LORENA MEDINA CIFUENTES y MARTHA CECILIA CIFUENTES TRUJILLO, demandantes en reconvención; se sustrajeron recíprocamente del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato objeto de revisión.

Por una parte, el actor principal, jamás acreditó el pago del precio estipulado tanto en el contrato de compraventa como en el "OTRO SI" número 4, que lo modificó; ni perfeccionó la tradición de los tres apartamentos dados como parte de pago del negocio tuitivo ni se allanó a su cumplimiento, o por lo menos no lo probó.

En contraste, del libelo de hechos del escrito contestatario de la demanda en reconvención, numerales 2.2.2., 2.5 y 19, la sociedad accionante, afirmó que está en mora de pagar la suma establecida en la obligación reprochada, sin contar con el hecho que uno de los tres (3) inmuebles dados como parte de pago, estaba gravado, razón que, a la sana lógica, impedía para la época de la convención, perfeccionar la tradición.

Al punto, resulta palmario señalar que, ni la prueba documental militante en el plenario, el interrogatorio de parte recibido en la audiencia inicial, o los testimonios recaudados en la diligencia de instrucción y juzgamiento, ofrecen certeza del cumplimiento o allanamiento a cumplir las obligaciones propias de la empresa demandante; al menos en los tocante al pago del precio del predio objeto de la convención ni la tradición de los tres (3) predios acordados como parte del pago, reitera.

De otro lado, del material probatorio valorado en conjunto, tampoco fue posible colegir el cumplimiento de las obligaciones atribuibles a los demandantes, en la demanda de reconvención, en lo tocante a la corrección efectiva del área de constitución del bien inmueble ni la constitución del patrimonio autónomo y/o fiducia, ni siquiera de la entrega total del mentado predio.

Si bien, los demandantes en reconvención desvirtuaron el hecho que la segunda de las obligaciones pactadas, en efecto, obedeciera a una carga propia, endilgando su ejecución al promotor de la obra, lo cierto es que, el contrato de compraventa, allegado como base de la acción, es ley para las partes y, en esa medida, obedece su ejecución a la autonomía del ejercicio de su voluntad, cuando consintió tal observancia.

La ausencia de oposición real frente a las pretensiones de las demandas, principal y en reconvención, hace patente el incumplimiento de los extremos procesales de las obligaciones pactadas en el contrato de promesa. Entonces, cobra fuerza la teoría que ambos contratantes asumieron una conducta omisiva que implicó, por sí misma, el desinterés en continuar con la relación contractual que se gestó mediante la promesa de celebrar un contrato; posición denominada mutuo disenso tácito, sin que ninguno de los extremos procesales, en la oportunidad procesal pertinente, elevara expresamente la solicitud de su aplicación.



Tampoco resulta palpable derivar los efectos propios de la disolución por mutuo disenso tácito ante la omisiva conducta de los contratantes en allanarse a cumplir las obligaciones propias, pues difiere directamente con la resolución rogada en las demandas; figura que como ya se advirtió, solo puede ser declarada si media solicitud de parte que así lo requiera.

Bajo este tenor, con sustento en las razones precedentes, se negará el petitum tanto de la demanda principal como la de reconvención, pero no se condenará a ninguno de los extremos procesales, a sufragar ningunas de las sumas de dinero solicitadas por concepto clausula penal, intereses o perjuicios, por no encontrarse probada su causación, en concordancia con el artículo 167 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil de Oralidad del Circuito de Bogotá, D. C. administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda principal promovida por GRUPO U&U S.A.S., hoy SANDOR BUILDING SOLUTION S.A.S., en contra de JAIME MEDINA RAMÍREZ, JESSICA LORENA MEDINA CIFUENTES y MARTHA CECILIA CIFUENTES TRUJILLO.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda de reconvención promovida por JAIME MEDINA RAMÍREZ, JESSICA LORENA MEDINA CIFUENTES y MARTHA CECILIA CIFUENTES TRUJILLO, en contra de la sociedad GRUPO U&U S.A.S., hoy SANDOR BUILDING SOLUTION S.A.S.

TERCERO: En consecuencia, **DECRETAR** la resolución del contrato de promesa de compraventa, celebrada por JAIME MEDINA RAMÍREZ, JESSICA LORENA MEDINA CIFUENTES y MARTHA CECILIA CIFUENTES TRUJILLO, en calidad de prometientes vendedores con GRUPO U&U S.A.S., hoy SANDOR BUILDING SOLUTION S.A.S., como prometiente compradora, respecto del bien inmueble materia del litigio, suscrito el 8 de febrero de 2016, con sus modificaciones realizadas a través de los documentos denominados "OTROSI (sic)" números 1, 2, 3 y 4, respectivamente, en los términos de artículo 1546 del Código Civil, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.

CUARTO: CONDENAR a la demandada en reconvención GRUPO U&U S.A.S., hoy SANDOR BUILDING SOLUTION S.A.S., a restituir de manera total, a la parte demandante en reconvención, si aún no lo ha hecho, dentro del término judicial de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de esta decisión, el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40629612.

QUINTO: CONDENAR a los demandados JAIME MEDINA RAMÍREZ, JESSICA LORENA MEDINA CIFUENTES y MARTHA CECILIA CIFUENTES TRUJILLO, a restituir a la parte demandante, si aún no lo ha hecho, dentro del término judicial de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de esta decisión, los apartamentos 302 y 201, ubicados en la calle 146 número 21-75 de la ciudad de Bogotá, D.C.



SEXTO: CONDENAR a los demandados JAIME MEDINA RAMÍREZ, JESSICA LORENA MEDINA CIFUENTES y MARTHA CECILIA CIFUENTES TRUJILLO, a pagar a la parte demandante, dentro del término judicial de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de esta decisión, las siguientes sumas de dinero:

1. **\$5'000.000.00** por concepto de primer pago en cheque, entregado el 12 de febrero de 2016.
2. **93'000.000.00** por concepto de abono en efectivo y cheque, entregado el 9 de julio de 2016.
3. **\$50'000.000.00** por concepto de abono en cheque, entregado el 18 de septiembre de 2017.
4. **\$81'802.743.00** por concepto del pago de impuestos del lote identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40629612, cancelados el 27 de octubre de 2017.
5. **\$60'000.000.00** por concepto de abono consignación en efectivo, entregado el 18 de diciembre de 2017.

Sobre las anteriores sumas de dinero, los demandados JAIME MEDINA RAMÍREZ, JESSICA LORENA MEDINA CIFUENTES y MARTHA CECILIA CIFUENTES TRUJILLO, deberán pagar los intereses civiles causados, a favor de la demandante GRUPO U&U S.A.S., hoy SANDOR BUILDING SOLUTION S.A.S., correspondientes al seis por ciento (6%) efectivo anual, a partir del día siguiente a la fecha registrada en los incisos anteriores, hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

SÉPTIMO: ABSTENERSE de condenar a los extremos procesales a sufragar el pago de cualquier suma de dinero por concepto de frutos civiles dejados de percibir, mejoras o perjuicios, por no encontrarse causados.

OCTAVO: ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares decretadas dentro del trámite de este asunto. En caso de existir remanentes, poner a disposición del Juzgado correspondiente.

NOVENO: Sin condena en costas por no encontrarlas causadas.

DÉCIMO: En firme la presente providencia **ARCHIVAR** el expediente.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR GABRIEL CELÝ FONSECA
Juez

MVCB

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO
N° <u>045</u> De Hoy <u>13 JUN. 2022</u> A LAS 8:00 a.m.
LUIS FERNANDO MARTINEZ GOMEZ SECRETARIO