



Bogotá, D.C. Trece (13) de julio de dos mil veintidós (2022)

RADICACIÓN: 2019 - 00130
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

LUIS ARCESIO PLAZAS CUELLAR, a través de apoderado judicial¹, instauró demanda verbal, promovida en contra de los señores DIEGO FERNANDO ORDOÑEZ y ALEJANDRA JAIMES VALDERRAMA, a fin de obtener la declaratoria de resolución del contrato de compraventa del cincuenta por ciento (50%) del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1044532.

Indicó que el 12 de octubre de 2013, el demandante en calidad de promitente vendedor, suscribió a título personal con los señores ORDOÑEZ y JAIMES VALDERRAMA, en calidad de promitentes vendedores, un contrato denominado "contrato de promesa de compraventa de un derecho común y proindiviso", para la venta del cincuenta por ciento (50%) de un bien inmueble tipo oficina, por la suma total de ciento cincuenta y siete millones quinientos mil pesos (\$157'500.000.00 m/cte.); compromiso que la parte demandada no acreditó en su totalidad.

Solicitó declarar resuelto el contrato de compraventa objeto de la presente acción, con la correspondiente condena por concepto de indemnización de perjuicios causados, a cargo de los demandados, además de ordenar la restitución del mentado bien inmueble con la correspondiente condena en costas procesales.

– Contestación de la demanda y excepciones de mérito

Avocado el conocimiento de la presente demanda, mediante proveído calendarado el 27 de marzo de 2019², los demandados, fueron notificados por aviso en los términos del artículo 292 del Código General del Proceso, el 8 de octubre de 2019³; quienes, dentro del término del traslado, guardaron actitud silente.

ACTUACIÓN PROCESAL

Llevada a cabo la audiencia inicial en los términos del artículo 372 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 la parte demandante y, una vez agotando el término probatorio, se confirió el respectivo traslado para las alegaciones finales.

¹ Folio 1. Cuaderno No.1. Principal.

² Folio 37. Ibidem.

³ Folios 50-70. Ibidem.



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 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.

Sobre esta temática, la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 14 de noviembre de 2014, proferida dentro del expediente No. 0800131030032007-00215-01. Magistrado Ponente doctor FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ, sentenció:

"7.- En tratándose de la acción resolutoria, repetidamente se ha sostenido que los presupuestos indispensables para su bienandanza pasan por la presencia de un



contrato bilateral válido, que el promotor hubiera cumplido con sus cargas o haya estado dispuesto a satisfacerlas, y que la contraparte haya desatendido sus obligaciones correlativas, destacándose, asimismo, que si uno u otro extremo no honraron sus compromisos, ambos quedan despojados de la "acción" en comento.

Ilustra lo anterior, el reciente pronunciamiento de la Corporación, CSJ SC de 8 de abril de 2014, Rad. 2006-00138-01, que señaló:

"El precepto 1546 del derecho nacional, así como todo el conjunto de disposiciones señaladas en el marco del derecho comparado, constituyen la expresión contemporánea de la añeja cláusula romana conocida como *Lex commissoria*, que se añadía expresamente al contenido de un contrato, según la cual el vendedor que había cumplido con sus obligaciones, si la otra parte no ejecutaba lo debido, emergía a su favor el derecho de resolución con la restitución de lo dado. De consiguiente, siendo tres los presupuestos que integran la acción resolutoria objeto de la cuestión: a) Que el contrato sea válido, b) Que el contratante que proponga la acción haya cumplido o se haya allanado a cumplir lo pactado a cargo suyo; y c) Que el contratante demandado haya incumplido lo pactado a su cargo; bárruntase sin dilación alguna, que el precepto 1546 del C.C. protege al contratante que ha honrado sus obligaciones, no a quien haya incurrido en incumplimiento, así obedezca a la imputabilidad o infracción del otro contratante; de modo que ambas partes quedan despojadas de la acción resolutoria cuando las dos han incumplido por virtud de la mora recíproca. Si quien demanda o reconviene la resolución contractual, ha sido incumplido, a tono con la doctrina mayoritaria fulge indiscutido, no satisface el segundo presupuesto anunciado; y por lo tanto, la faena dará al traste, porque la acción se edifica como privilegio intrínseco del contratante cumplido, en contra de quien contravino el acuerdo, a voces de nuestro art. 1546: '(...) en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado'; de uno de ellos con exclusividad, cuando '(...) una de las partes no satisfaga la obligación (...)'

(art. 1184 del C. C. francés); cuando '(...) la prestación que incumbe a una parte, derivada de un contrato bilateral, se hace imposible a consecuencia de una circunstancia de la que ha de responder (...)'

(art. 325 BGB); esto es, '(...) para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe (...)'

(art. 1124 C.C. español) (subrayas ex texto); pero jamás legítima, en el caso de quebrantarse el contrato por ambos. Ese derecho es enérgico, cuando uno no cumplió lo pactado, y el otro sí cumplió o se allanó a sus obligaciones. Carece entonces, del privilegio de pedir la resolución del contrato bilateral el contratante incumplido".

CASO CONCRETO

Descendiendo al caso sub judice, se tiene que los señores Luis Arcesio Plazas Cuellar, Diego Fernando Ordoñez y Alejandra Jaimes Valderrama, suscribieron a título personal, un documento denominado "contrato de promesa de compraventa de un derecho común y proindiviso equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la oficina ubicada en la carrera 15 No. 124-17 of. 707 de Bogotá"; convención⁴ ajustada a las formalidades prescritas en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

Así, siguiendo los postulados del artículo 1546 del Código Civil, es preciso advertir que el mentado documento tiene las características propias de un contrato bilateral, pues todos los sujetos negociales, es decir, los señores Plazas Cuellar, en calidad de prometiende vendedor y Ordoñez y Jaimes Valderrama, en calidad de prometiendes compradores, adquirieron obligaciones recíprocas frente a su contraparte, como se explica a continuación:

⁴ Folios 2-3. *Ibidem*.



En primer lugar, según lo contenido en las cláusulas primera, cuarta y quinta del citado contrato, el demandante Luis Arcesio, se comprometió a favor de los demandados a (i) transferir a título de venta real y efectiva, el dominio y la posesión plena y absoluta del cincuenta por ciento (50%) del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1044532⁵, (ii) entregar el mentado predio libre de cualquier gravamen o compromiso de tipo consensual, legal o administrativo⁶ y (iii) otorgar la respectiva escritura pública, el veinte (20) de febrero de dos mil catorce (2014) a las diez de la mañana (10:00 a.m.), en la Notaría Quinta del Círculo de Bogotá, D.C.⁷

Por su parte, los señores Diego Fernando y Alejandra, se comprometieron a pagar el precio convenido por la citada propiedad, esto es, la suma total ciento cincuenta y siete millones quinientos mil pesos (\$157'500.000.00 m/cte.), en los plazos y condiciones establecidos en la cláusula tercera, literales a) al e) del contrato objeto de revisión⁸.

Luego, hasta este punto, resulta acertado afirmar la acreditación del primero de los presupuestos axiológicos de la resolución perseguida.

Segundo, del material probatorio recaudado dentro del trámite del proceso, los hechos de la demanda y el interrogatorio de parte rendido por el demandante Plazas Cuellar⁹, se tiene probado que los señores Diego Fernando y Alejandra, realizaron la entrega de (i) un vehículo de placas MBW-476 valorado en treinta y ocho millones de pesos (\$38'000.000.00 m/cte.) entregado el 12 de octubre de 2013, (ii) la suma total de sesenta millones de pesos (\$60'000.000.00 m/cte.) entregada el 12 de octubre de 2013, (iii) maquinaria y planta de fabricación valorada en treinta millones de pesos (\$30'000.000.00 m/cte.) entregada el 20 de octubre de 2013 y (iv) la suma total de quince millones de pesos (\$15'000.000.00 m/cte.) entregados el 12 de diciembre de 2013; quedando un saldo pendiente por cancelar de catorce millones quinientos mil pesos (14'500.000.00 m/cte.) que debían ser entregados el 20 de febrero de 2014, fecha estipulada para la firma de la escritura pública correspondiente.

En los mismo términos, quedó probado que la obligación imputable al señor Plazas Cuellar, esto es, lo concerniente a sanear los gravámenes que ostentaba el bien inmueble gestor del negocio causal y suscribir la escritura pública en la Notaría Quinta del Círculo de Bogotá, D.C. en la fecha y hora pactada en la cláusula quinta del contrato objeto de estudio, no se cumplió a cabalidad por la parte del demandante; razón suficiente para tener por no probado el segundo de los presupuestos axiológicos de la acción, esto es, el cumplimiento o allanamiento a cumplir las obligaciones por parte del demandante.

Nótese que el señor Plazas Cuellar, no demostró mediante cualquiera de los medios probatorios admisibles para el trámite de esta naturaleza¹⁰, que salió al saneamiento oportuno del bien inmueble prometido en venta, pues basta con advertir que existe registro de embargo reportado en la anotación número 18 del certificado de tradición y

⁵ Folio 2. *Ibidem*.

⁶ Folio 2 vto. *Ibidem*.

⁷ Folio 2 vto. *Ibidem*.

⁸ Folios 2 y vto. *Ibidem*.

⁹ Folio 88. *Ibidem*.

¹⁰ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 7036 del 19 de noviembre de 2001. Magistrado Ponente doctor SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO.



libertad del mentado predio, vigente desde el 10 de junio de 2011, ni compareció a la Notaría relacionada en la cláusula quinta del contrato objeto de reclamación, en la fecha y hora estipulada para cumplir la obligación; circunstancia que sin temor a equívocos, lo deslegitima para demandar la resolución invocada.

Finalmente, en cuanto al cumplimiento del tercero de los requisitos axiológicos, basta con advertir que la ausencia de oposición frente a las pretensiones hace patente el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato objeto de reclamación, a cargo de los demandados Diego Fernando y Alejandra; razón suficiente para encontrar acreditada su causación.

Bajo este tenor, con sustento en las razones precedentes, resulta palmario advertir que al no acreditarse el cumplimiento del segundo de los presupuestos axiológicos de la acción de resolución, no puede abrirse paso a la prosperidad de las pretensiones de la demanda y, por tanto, se negará el petitum y se condenará en costas a la parte demandante en favor de la demandada, según lo dispuesto en el artículo 365 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: DESESTIMAR las pretensiones de la demanda, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante. Por Secretaría practíquese la liquidación de costas, incluyendo como agencias en derecho la suma total de \$8'970.000.00 m/cte., en los términos del numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 5°, numeral 1°, inciso 2° literal a) del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

TERCERO: Ejecutoriada la presente providencia, una vez en firme la liquidación de costas procesales, por Secretaría, **ARCHIVAR** el expediente.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR GABRIEL CELIS FONSECA
JUEZ

MVCB

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO
055 14 JUL. 2022
N° De Hoy A LAS 8.00 a.m
LUIS FERNANDO MARTINEZ GOMEZ SECRETARIO