



Bogotá, D.C. Diez (10) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

RADICACIÓN: 2019 - 00067
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

Pablo Delfín Naranjo Merchán y Nelly Janeth Pardo, a través de apoderado judicial¹, instauraron demanda verbal, promovida en contra de Jorge Enrique Rojas Gamboa, a fin de obtener la declaratoria de resolución del contrato de compraventa suscrito el 28 de agosto de 2017.

Indicaron que, el 28 de agosto de 2017, los demandantes en calidad de promitentes vendedores, suscribieron a título personal con el señor Rojas Gamboa, en calidad de promitente comprador, un contrato denominado promesa de compraventa, para la venta del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1759558 y 50C-1759668, por la suma total de doscientos cincuenta millones de pesos moneda corriente (\$250'000.000.00 m/cte.); compromiso que la parte demandada no acreditó en su totalidad.

Solicitaron declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa objeto de la presente acción, con la correspondiente condena por concepto de indemnización de perjuicios causados y el pago de la cláusula penal pactada, además del pago de las costas del proceso, a cargo del demandado.

-- Contestación de la demanda y excepciones de mérito

Avocado el conocimiento de la presente demanda, mediante proveídos del 7 de marzo y 22 de mayo de 2019², el demandado, fue notificado por aviso en los términos del artículo 292 del Código General del Proceso, el 12 de diciembre de 2019³; quien, dentro del término del traslado, guardó 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

¹ Folio 1. Cuaderno No. 1. Principal.

² Folios 40 y 103. *Ibidem*.

³ Folios 132-135. *Ibidem*.



demandante y, una vez agotando el término probatorio, se confirmó 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 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; barrúntase 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 legitima, 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 Pablo Delfin Naranjo Merchán, Nelly Janeth Pardo y Jorge Enrique Rojas Gamboa, suscribieron a título



personal, un documento denominado "promesa de compraventa de bien inmueble"; 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 Naranjo Merchán y Pardo, en calidad de prometedores vendedores y Rojas Gamboa, en calidad de prometiende comprador, adquirieron obligaciones recíprocas frente a su contraparte, como se explica a continuación:

En primer lugar, según lo contenido en las cláusulas segunda, cuarta, quinta y séptima del citado contrato, los demandantes, se comprometieron a favor del demandado a (i) transferir a título de venta real y efectiva, el dominio y la posesión plena y absoluta del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1759558 y 50C-1759668, (ii) entregar el mentado predio libre de cualquier gravamen o compromiso de tipo consensual, legal o administrativo y (iii) otorgar la respectiva escritura pública, el veintiocho (28) de noviembre de dos mil diecisiete (2017) a las dos de la tarde (02:00 p.m.), en la Notaría Cincuenta y Tres del Círculo de Bogotá, D.C.

Por su parte, el señor Rojas Gamboa, se comprometió a pagar el precio convenido por la citada propiedad, esto es, la suma total de doscientos cincuenta millones de pesos moneda corriente (\$250'000.000.00 m/cte.), en los plazos y condiciones establecidos en la cláusula sexta, literales a) al c) del contrato objeto de revisión.

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 los demandantes Naranjo Merchán y Pardo⁵, se tiene probado que el señor Jorge Enrique, realizó la entrega de un vehículo de placas DJK-984 valorado en la suma total de cincuenta y cinco millones de pesos moneda corriente (\$55'000.000.00 m/cte.) el día de la firma de la promesa de compraventa; quedando un saldo pendiente por cancelar de ciento noventa y cinco millones de pesos moneda corriente (195'000.000.00 m/cte.) que debían ser entregados el 28 de noviembre de 2017, fecha estipulada para la firma de la escritura pública correspondiente, respaldada según el registro, con un título valor que no fue aportado al trámite procesal.

En los mismo términos, quedó probado que la obligación imputable a los señores Naranjo Merchán y Pardo, esto es, lo concerniente a transferir el inmueble objeto de la convención a paz y salvo por concepto de impuestos, valorizaciones, tasas, contribuciones y expensas comunes para la suscripción la escritura pública en la Notaría Cincuenta y Tres del Círculo de Bogotá, D.C. en la fecha y hora pactada en la cláusula séptima del contrato objeto de estudio, no se cumplió a cabalidad

⁴ Folios 2-7. *Ibidem*.

⁵ Folio 157. *Ibidem* y Archivo 003. Expediente Digital.



por la parte 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 los señores Naranjo Merchán y Pardo, no demostraron mediante cualquiera de los medios probatorios admisibles para el trámite de esta naturaleza⁶, el cabal cumplimiento de la cláusula quinta del contrato objeto de revisión, pues basta con advertir que existe registro de comparecencia a la Notaría relacionada en la cláusula séptima del mentado documento, en la fecha y hora estipulada para cumplir la obligación, únicamente con la "copia autenticada del contrato de promesa de compraventa" y de la "cédula de ciudadanía", pero no con los documentos necesarios para suscribir la promesa de compraventa, esto es, (i) el certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1759558 y 50C-1759668, (ii) fotocopia del impuesto predial del año 2017, (iii) paz y salvo de valorización y (iv) paz y salvo de la administración, por tratarse de un predio perteneciente al régimen de propiedad horizontal; circunstancia que sin temor a equívocos, los deslegitima para demandar la resolución invocada.

Por lo demás, 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 del demandado Rojas Gamboa; 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 \$775.000.00 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.

⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 7036 del 19 de noviembre de 2001. Magistrado Ponente doctor SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO.



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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


ÓSCAR GABRIEL CELY FONSECA
Juez

MVCB

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.	
NOTIFICACIÓN POR ESTADO	
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO.	
109	11 NOV. 2022
N°	De Hoy
A LAS 8:00 a.m.	
LUIS FERNANDO MARTINEZ GOMEZ SECRETARIO	