

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BOGOTÁ**

**FALLO DE PRIMERA INSTANCIA**

**Artículo 373**

**Código General del Proceso**

*Bogotá, D. C., nueve (09) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)*

*Proceso de resolución de contrato de compraventa con radicado No. 11001-31-03-002-2019-00642-00*

*Demandante: VICTOR ALFONSO HERRERA ROMERO.*

*Demandados: CESAR LEONARDO PRIETO MENDOZA – ROGELIO PRIETO GUERRERO.*

*Habiéndose escuchado los alegatos de conclusión en audiencia anterior, el Despacho procede a dictar sentencia de primera instancia, conforme los siguientes*

**ANTECEDENTES**

*La parte demandante actuando por conducto de apoderado promovió demanda de resolución de promesa de contrato de compraventa, señalando para el efecto que el día 29 de junio de 2017 el demandante VICTOR ALFONSO HERRERA ROMERO, en calidad de vendedor y los señores CESAR LEONARDO PRIETO MENDOZA y ROGELIO PRIETO GUERRERO en calidad de compradores celebraron una promesa de contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble denominado lote No. 1 vereda tierras viejas del municipio de la Vega- Cundinamarca cuyos linderos se encuentran descritos en la escritura pública No. 1148 del 08 de mayo de 2013 de la Notaría 16 del Circulo de Bogotá.*

*Manifiesta que las partes pactaron perfeccionar la promesa de compraventa el 15 de diciembre de 2017 a las 2 pm en la Notaría 5 del Circulo de Bogotá y en la clausula octava se estipulo que la entrega real y material del inmueble se realizaría en la fecha de la firma de la respectiva escritura publica; sin embargo, se efectuó la entrega a los demandados desde el 13 de julio de 2017 a titulo de comodato precario de lo cual se dejo contrato escrito.*

*Que se estipulo como clausula penal pecuniaria, en el evento de incumplir alguna o algunas de las clausulas consignadas en la promesa, igual al 20 % del valor total de la compraventa lo que arrojaba como resultado la suma de 169.000.000 exigible desde el día siguiente del incumplimiento sin necesidad de requerimiento alguno para ser constituida en mora.*

*Resalta que los demandados incumplieron el pago del literal I de la promesa puesto que no pagaron los 160.000.000 acordados para la firma de la escritura.*

A su vez, dispone que los vehículos pagados como parte del precio ya fueron enajenados por el demandante a terceros y que a la fecha el saldo del precio no ha sido pagado y los demandados ostentan el inmueble a título de comodato precario, incluso a pesar de haberseles pedido la devolución del bien.

Conforme los anteriores hechos, y la especial situación en la que se encuentra el inmueble, concluye en que se debe declarar la resolución de la promesa de compraventa y acceder a las pretensiones de la demanda.

La parte demandada se tuvo por notificada por aviso, quienes dentro del término otorgado guardaron silencio.

Mediante providencia del 30 de agosto de 2021 se incorporaron las pruebas allegadas por la parte actora y posteriormente se realizó el 24 de noviembre de 2021 la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, en la que se evacuaron las pruebas decretadas y se surtieron las etapas propias de la misma.

Realizado el respectivo control de legalidad el Despacho procede a dictar la correspondiente sentencia con base en las siguientes

#### **CONSIDERACIONES**

Los consabidos presupuestos procesales se hallan reunidos en el presente caso, motivo por el cual la actuación se ha desarrollado normalmente, así mismo tampoco se observa causal de nulidad que pudiera invalidar lo actuado.

En esa medida, corresponde al Despacho determinar si en el presente asunto se configura resolución del contrato de compraventa y en caso de acogerse tal declaración, decretarse la forma en que se extinguen los efectos del contrato, o si por el contrario no existe mérito de prosperidad de las pretensiones propuestas.

Para resolver el asunto objeto de estudio, se procederá a tener los siguientes fundamentos de índole jurídico, legal y probatorio.

El 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 en su artículo 864 define el contrato como un "acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial...".

Ahora bien, el derecho a la resolución del contrato lo establecen los artículos 1546 del

*Código Civil y 870 del Código de Comercio, en los términos en los que a continuación concretara el Despacho.*

*En virtud del presupuesto normativo de la libertad de estipulación de los contratantes, la parte que cumple o se allana a cumplir está facultada para solicitar judicialmente al deudor incumplido la ejecución de la prestación que se encuentra a su cargo, o bien la resolución del contrato si a ello hubiere lugar, según su libre opción. El derecho expresa esta proposición en los siguientes términos:*

*En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios. (Artículo 1546 del Código Civil)*

*En el mismo sentido, el artículo 870 del Código de Comercio establece:*

*En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.*

*Con los anteriores enunciados normativos por demás categóricos se materializa la voluntad del legislador de consagrar la fuerza vinculante de los contratos, es decir su función ordenadora de las relaciones sociales, al tiempo que reconoce su **carácter interpretativo del negocio jurídico**.*

*La resolución es opuesta o contraria al cumplimiento, por lo que mediante su ejercicio la parte que la plantee no habrá de ver realizado el objeto de la prestación, ni directa ni indirectamente. Decretada la resolución del contrato, dicha parte podrá considerarse liberada de la obligación que le incumbe, y también podrá **recuperar** lo que hubiere dado con fundamento en el contrato resuelto, mas nada de esto conduce a darle conformidad a su interés, el cual, en consecuencia, quedará frustrado. De otro lado, también significa que, en el plano legal, no se supedita o subordina al derecho a obtener el cumplimiento, pues la ley, sin ninguna restricción o exigencia en uno u otro sentido, le ofrece al contratante la oportunidad para que, en frente del deudor transgresor, escoja entre la acción de cumplimiento y la de resolución del contrato.*

*Resumiendo se concluye:*

*Si las obligaciones recíprocas son sucesivas, atendido este orden cronológico el contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el artículo 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante. - Resaltado ajeno al texto- (Corte Suprema de Justicia, 4 septiembre de 2000, rad. 5420; reiterada Corte Suprema de Justicia Sala de Casación 9680-2015).*

Conforme el anterior sustento normativo y jurisprudencial el juzgado procede a resolver el asunto que nos ocupa de la siguiente forma:

**Caso concreto:**

Toda vez que se pretende la declaratoria de la resolución de la compraventa descrita al inicio de esta providencia, el Juzgado deberá detallar las pruebas más relevantes allegadas al plenario para luego tomar la decisión que en derecho corresponda.

- Se allegó con la demanda contrato de compraventa del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 156-127938 de fecha 29 de junio de 2017, el cual contiene los términos de la compraventa celebrada entre las partes acá contendientes.
- Contrato de comodato precario respecto del inmueble que nos ocupa y suscrito entre las mismas partes.
- Acta de comparecencia No. 16 del señor VICTOR ALFONSO HERRERA ROMERO de la Notaria 5 del Circulo de Bogotá en donde consta que el demandante se presentó en dicha oficina con la finalidad de cumplir con el perfeccionamiento de la promesa de compraventa.
- Testimonio de la señora DIANA ASTRID ALDANA quien tuvo conocimiento de los pormenores al momento de la celebración de la promesa de compraventa acá demandada.

Conforme los fundamentos de índole jurídico y el recaudo probatorio, el Despacho procede a realizar el examen del contrato de compraventa que nos ocupa para determinar la resolución del contrato de compraventa de la siguiente manera:

Toda vez que el conflicto planteado se concreta en el incumplimiento de la cláusula QUINTA litara I del contrato de compraventa, el juzgado se debe dirigir a la literalidad del texto.

En la promesa de compraventa se dispuso: CLAUSULA QUINTA: el precio acordado entre las partes por el inmueble cuya venta se promete aquí será de 845.000.000 que el promitente comprador pagará de la siguiente forma: i.) la suma de ciento sesenta millones de pesos (160.000.000) girados a la cuenta de ahorros No. 337199640 del banco BBVA a nombre de DIANA ASTRID ALDANA GONZALEZ identificada con cédula de ciudadanía 52.602.251 de pacho el día 15 de diciembre de 2017 simultaneamente con la firma de la escritura que perfeccione el presente documento en la Notaria 5 del circulo de Bogotá a las 2: 00 pm.

De la lectura se extrae que existía una obligación a cargo de la demandada de pagar la totalidad del precio pactado a la firma de la escritura pública que perfeccionara la promesa de compraventa demandada.

Debe establecerse entonces que al existir esta obligación, surge con claridad la existencia de un plazo decisivo en el tiempo para cumplir con el compromiso de pagar el precio, lo cual determina de manera fehaciente que llegado el día acordado sin haberse pagado el dinero restante del precio, la consecuencia lógica era el incumplimiento del contrato, en esa medida, recae sobre los compradores y acá demandados las consecuencias de dicho acaecimiento.

Conforme el recaudo probatorio existente en el plenario, la parte demandada se sustrajo de dar cumplimiento a la cláusula quinta del contrato objeto de resolución, y lo cierto es que el compromiso adquirido que por demás era decisivo para la consolidación del contrato de compraventa, determino el incumplimiento del contrato y en este caso su resolución.

El juzgado encuentra que conforme la redacción del texto y el estado actual del inmueble, esto es que pertenece al demandado ROGELIO PRIETO GUERRERO en calidad de propietario, la decisión a adoptarse debe ser la resolución del contrato de compraventa demandado, y siguiendo las directrices de la Corte Suprema de Justicia traídas a colación en la presente providencia, es decir las partes recuperan lo que hubiere dado con fundamento en el contrato resuelto el juzgado dispondrá que la parte demandante deberá devolver a la parte demandada la suma de \$ 685.000.000 de pesos que fue el dinero que se canceló de acuerdo con la promesa de compraventa, los hechos narrados en la demanda y el interrogatorio de parte del demandante. Suma que deberá ser indexada a la fecha de la presente sentencia.

De igual manera, conforme la decisión que se adoptara en esta providencia y debido a que el incumplimiento del contrato de compraventa tuvo ocasión por la postura de la parte demandada, se ordenara igualmente el pago de la cláusula penal convenida por las partes la cual se dispuso en \$ 169.000.000 a cargo de los demandados; se autorizara a la parte actora descontar dicho monto de la suma que debe devolver.

Finalmente, se ordenara la devolución del inmueble a cargo de los demandados y en favor del demandante.

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

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** la resolución de la resolución de contrato de compraventa, celebrada el día 29 de junio de 2017 entre **VICTOR ALFONSO HERRERA ROMERO**, en calidad de vendedor y **CESAR LEONARDO PRIETO MENDOZA – ROGELIO PRIETO GUERRERO** en calidad de compradores.

**SEGUNDO: ORDENAR** la devolución de la suma de \$ 685.000.000 de pesos por parte de **VICTOR ALFONSO HERRERA ROMERO**, en calidad de vendedor a **CESAR LEONARDO PRIETO MENDOZA – ROGELIO PRIETO GUERRERO** en calidad de compradores. Dinero que se canceló conforme los lineamientos de la promesa de compraventa. Suma que deberá ser indexada a la fecha de la presente sentencia.

**TERCERO: ORDENAR** el pago de \$ 169.000.000 a favor del demandante y a cargo de la parte demandada por concepto de CLAUSULA PENAL conforme lo señalado en las consideraciones de esta sentencia.

**CUARTO: AUTORIZAR** a la parte actora descontar la suma antes dispuesta de la suma que debe devolver, conforme el ordinal segundo de la parte resolutive de esta sentencia.

**QUINTO: CONDENAR** en costas en esta instancia a la parte demandada, fíjense para el efecto la suma de \$ 10.000.000 de pesos por concepto de agencias en derecho. Por Secretaría liquídense conforme los lineamientos del Consejo Superior de la Judicatura.

**NOTIFIQUESE y CUMPLASE,**

  
**OSCAR GABRIEL CELY FONSECA**  
**JUEZ**



ESTADO

087

El auto anterior se notifico por Estado No.

de hoy **13 DIC. 2021**

en (la) secretario (a) 