

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C., primero (1) de agosto de dos mil veintidós (2.022).

Impugnación de tutela No. 54-2022-00656-01

Se avoca el conocimiento de la impugnación presentada por el apoderado judicial de la parte actora al interior de la acción de tutela de la referencia en contra de la sentencia proferida por el Juzgado 54 Civil Municipal de Bogotá.

Notifíquese esta providencia a los interesados por el medio más expedito y eficaz.

Para todos los efectos dese cumplimiento a lo dispuesto en los Acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11532, PCSJA20- 11546, PCSJA20- 11549, PCSJA20- 11556, PCSJA20- 11567, PCSJA20- 11622 y PCSJA20- 11632 del Consejo Superior de la Judicatura.

Cúmplase,

Firmado Por:
Aura Claret Escobar Castellanos
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 47
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **ef6036850aa0686fa81fe3d2eb561c6ee53d0387301d92a4d510f5e0e37aab19**

Documento generado en 01/08/2022 10:28:03 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARENTA Y SIETE (47) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá., primero (1) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Resolución de contrato.

Demandante: José Ricardo Pineda Ramírez

Demandado: Gladys Elvira Lara de Anderson

Radicación: 11001-40-03-049- 2019-00382-01

Se decide el recurso de apelación formulado por el apoderado judicial del demandante contra la sentencia del 5 de noviembre de 2021, proferida por el Juzgado Cuarenta y Nueve Civil Municipal de esta ciudad dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. El señor José Ricardo Pineda Ramírez, en calidad de promitente comprador y a través de apoderado judicial, instauró demanda en contra de la señora Gladys Elvira Lara de Anderson en la que formuló las siguientes pretensiones:

1.1. Que se resuelva por las partes convocadas a este proceso el contrato de promesa de compraventa celebrado el 7 de marzo de 2018, sobre el bien inmueble, apartamento 112 del interior 112 del conjunto residencia Ciudad Bachué ubicado en la calle 86 # 94Q-16 de esta ciudad identificado con el folio de matrícula No. 50C-595810, y descrito como aparece en la demanda, se devuelvan las arras canceladas y se condene a la promitente vendedora, la señora Gladys Lara a las sanciones a que haya lugar.

1.1.1 Solicitó el demandante comprador le sean devueltas las arras de retractación como consecuencia de la sanción legal por la omisión de recibir el pago de la suma acordada al momento de la suscripción de la escritura que formalizaría la tradición, lo cual estima el demandante en \$40.000.000,00 mcte, esto es el doble de lo dado inicialmente por el negocio.

1.1.2 Que además se condene a la demandada al pago de la cláusula penal pactada por los contratantes en la suma de \$10.000.000,00 mcte.

2. Los hechos o La causa petendi expuesta, se resume como sigue:

2.1. Que las partes de este proceso acordaron la venta y transferencia del bien inmueble señalado en la demanda, en marzo de 2018 y acordaron como forma de pago de la obligación pactada en \$170.000.000,00 mcte, varios pagos así: 20 millones a la fecha de la promesa que se consignarían a la cuenta de la demandada y el saldo esto es \$150 millones a la fecha de la firma de la escritura, los cuales también serían consignados en la cuenta de ahorros de Bancolombia de la señora Gladys Lara. Igualmente se pactó cláusula penal en caso de incumplimiento por valor de \$10.000.000 mcte.

2.2. Acordaron los contratantes suscribir la escritura pública el 31 de mayo siguiente y por expreso acuerdo posponerla hasta el 31 de agosto en la Notaría 70 de este círculo notarial.

2.3. Llegado el día y la hora convenidos, la demandada se negó a recibir el pago pues a diferencia de lo acordado el demandante cancelaría el saldo mediante cheques de gerencia, los cuales no aceptó la vendedora demandada.

2.4. Indica el demandante que deriva de ello el retracto de su contraparte, lo que castiga el artículo 1859 del Código Civil con la devolución de lo dado, doblado, a manera de sanción.

2.5. Además, la demandada, está obligada en concepto del actor al pago de la cláusula penal pactada.

ACTUACIÓN PROCESAL

3. Mediante auto de 14 de mayo de 2019 el Juzgado 49° Civil del Circuito de Bogotá admitió la demanda y confirió traslado a la demandada.

3.1. Una vez notificada la demandada compareció y contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones negando el hecho de su incumplimiento por las razones afirmadas en el libelo inicial y proponiendo, en consecuencia, demanda de reconvención, solicitando de su contraparte compradora el pago de las arras pagadas y la sanción penal convenida, pues consideró que el incumplimiento provino del demandante en la forma de pago convenida y no de su parte.

4. Evacuada la etapa probatoria y agotadas las etapas pertinentes, se dictó sentencia en la que se dispuso negar tanto las pretensiones de la actora como las de la reconviniente para en su lugar, declarar el incumplimiento del contrato por el mutuo disenso de las partes, ordenando la devolución de los dineros iniciales entregados e indexados a cargo de la demandada.

Para resolver, el juez a quo, en principio, analizó la validez del contrato de promesa de compraventa a la luz de los postulados legales y jurisprudenciales que reglan la materia. Evidenció el incumplimiento de una y otra parte el primero en cambiar la forma de pago, la segunda en no aceptarlo y valoró que aunque ambas partes asistieron a la notaría en la hora y fecha acordada, el contrato no se pudo cumplir, se reitera, por el incumplimiento mutuo.

Aludió que, demostrada la existencia del contrato, el juzgado se ocupó de verificar los requisitos y pasó a estudiar los requisitos que contempla el artículo 1611 del Código Civil en torno a la promesa de compraventa.

Frente al precio pactado de \$170.000.000, oo mcte, verificó la forma de pago, encontrando como hecho cierto lo aducido por las partes, pues llegado el día y hora de la suscripción de la escritura y la consignación acordada en la cuenta de la demandada, el demandante se hizo presente pero con dos cheques de gerencia, lo que correlativamente causó la no aceptación del pago del saldo en dicha forma por parte de la demandada. En ello entonces, fundó el incumplimiento mutuo de las partes.

LA APELACIÓN

El apoderado de la demandada, dentro del término de ley, presentó los reparos contra la sentencia los cuales desarrolló ante esta oficina, basados en que no hubo incumplimiento por parte de la demandada, ella nunca se retractó y por lo tanto, no configuró incumplimiento alguno, no se valoró su declaración rendida en el proceso y no se tuvo en cuenta que la forma de pago pactada era bien distinta a la entrega del saldo mediante cheques de gerencia, que en todo caso, ella tenía porqué aceptar.

Por la parte actora, se reiteraron en escrito de apelación en contra de la misma providencia los argumentos dados en la demanda agregando que la no aceptación de los cheques por parte de la contratante vendedora si se puede tener como incumplimiento del negocio.

CONSIDERACIONES

1. Con la presencia de los llamados presupuestos procesales de la acción y sin que se advierta la incursión en causal que pueda viciar de nulidad lo actuado, están dadas las condiciones para que este juzgado decida de fondo la instancia.

2. Preliminarmente, se advierte que este despacho se pronunciará sin limitación dada la apelación presentadas por ambas partes, atendiendo la pretensión impugnaticia que rige el recurso de apelación, de conformidad con lo regulado en los artículos 320, 327 y 328 de la Ley 1564 de 2012.

3. El recurso de alzada se fundó, como se dijo, del lado actor, en la insistencia del incumplimiento de la pasiva por no aceptar el pago y del otro, en la insistencia de la demandada en no tener que hacerlo habida cuenta de lo pactado en la cláusula tercera del pacto, según el cual, el dinero debía ser consignado y no pagado mediante cheques de gerencia.

Para resolver, este juzgado recordará la naturaleza y presupuestos de la acción promovida y, se ocupará en seguida de establecer si la promesa de compraventa es eficaz o no.

4. Es necesario recordar que el artículo 1546 del Código Civil establece que los contratos bilaterales llevan implícita la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado y que “en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

De acuerdo con nuestra jurisprudencia, para la prosperidad de la resolución de los contratos es forzosa la concurrencia de los siguientes requisitos: i) existencia de un contrato bilateral válido; ii) que el demandante haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos y, iii) que el demandado haya incumplido, total o parcialmente las obligaciones que el contrato le impuso.

4.1. Entonces, para definir la concurrencia del primer requisito, es decir, la existencia de un contrato bilateral válido, hay que realizar el respectivo análisis del contrato de promesa de compraventa aportado con la demanda introductoria.

Se impone establecer de manera precisa si la promesa de contrato aducida como fuente de obligaciones satisface las exigencias que requiere la ley civil en su artículo 89 de la ley 153 de 1887, que derogara el artículo 1611 del Código Civil y según el cual:

“ART. 1611.—Subrogado. L. 153/887, art. 89. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1. Que la promesa conste por escrito.

2. 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) del Código Civil.

3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

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

Conforme al precepto en cita, los requisitos que debe cumplir la promesa de contrato son en esencia los siguientes: a) Que el contrato conste por escrito; b) 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 1502 del Código Civil; c) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y, d) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Igualmente es imprescindible, en tratándose de negocios preparatorios sobre venta de inmuebles o bienes que requieren como solemnidad otorgar escritura pública, que se especifique la hora, el día, y la Notaría en la cual las partes perfeccionarán la venta, como quiera que, de faltar alguna de estas estipulaciones, no se habrá cumplido cabalmente con la determinación del objeto del contrato prometido y, por ende, se estaría frente a una nulidad sustancial, ante la inobservancia de una exigencia necesaria para la validez del mismo. El incumplimiento de alguno de los presupuestos que determinan el tipo de contrato celebrado conduce inevitablemente a la declaratoria de nulidad.

5. En el *sub lite*, con la prueba esgrimida se acredita el primer supuesto, como quiera que los aquí contendientes suscribieron por escrito su convenio, el 25 de abril de 2018, y no estamos frente a un pacto ineficaz.

6. Ahora, en cuanto al acatamiento del numeral 3º del artículo mencionado según el cual para que surta efectos la promesa debe contener un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, es preciso valerse de la literalidad del contrato en el que se lee: *“SEXTA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA: La escritura pública que perfeccione este contrato se otorgará, como primera fecha el día 31 de mayo de 2018 en la Notaria 70 del Círculo de Bogotá, a las 11:00 AM, fecha que si por algún motivo no pudiesen cumplir ninguna de las partes, estas de común acuerdo, estipulan como segunda fecha el 31 de agosto de 2018, en la misma Notaria y a la misma hora, antes o después, si así lo convienen mediante otrosí, las partes contratantes.”*

La cláusula tercera, claramente precisa: *“PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble prometido es la suma de CIENTO*

SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000,00) MONEDA CORRIENTE, que el PROMITENTE COMPRADOR cancelará a la PROMITENTE VENDEDORA, de la siguiente manera:

- a) La suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000,00) MONEDA CORRIENTE.*
- b) El saldo, es decir, la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000) MONEDA CORRIENTE, serán cancelados a la firma de la correspondiente escritura pública que perfeccione la presente promesa en la cuenta de Ahorros número 18326634952 de Bancolombia.”*

Conforme a lo acordado por las partes, le asiste razón a la inconforme demandada, en cuanto a que se equivocó el *a quo* al valorar el contenido del contrato, puesto que se extrae sin dificultad que el pago y la escritura pública se harían en el lugar y plazo estipulados y mediante consignación efectuada a la cuenta de ahorros, también determinada en el contrato. En ese sentido, la redacción del acuerdo permite inferir que las partes no establecieron ninguna otra forma, como entendió el juez, sino que fijaron una calenda y formas específicas para pagar el precio y también otorgar el instrumento público que perfeccionaría el contrato prometido, a la par que decidieron en que notaría y en qué hora del día hacerlo, motivo por el que se aparta este juzgado de lo concluido por el juez de primer grado, en torno a que se omitió acatar el requisito que establece el numeral 3 y 4 del artículo 1611 del Código Civil.

Aunado a la indebida valoración del contrato preparatorio, el juez de primera instancia se sustrajo de aplicar lo reglado por los artículos 1618 y 1620 del Código Civil, como quiera que la intención de las partes fue clara y era necesario preferir el sentido de la cláusula que fuera capaz de producir un efecto al que no lo tuviese.

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 de las formas de pago que no obstante fueron claramente definidas desde el mismo.

De suerte que pretender que el incumplimiento se produjo por la no aceptación del pago mediante cheques de gerencia cuando en el texto del contrato prometido se previno claramente la forma de pago no encuentra sustento alguno, menos aún concluir que hubo un mutuo incumplimiento, si lo que hizo la vendedora fue apegarse a la condición pactada.

De allí, que ha sido la información atinente a la forma del pago la única diferencia entre lo acordado y lo realmente acaecido llegado el 31 de agosto cuando el demandante en lugar de consignar el valor, ofreció pagar con cheques de gerencia. Ese solo hecho acredita el incumplimiento pero por parte del propio actor y no de la demandada, quien como en efecto, lo reiteró en su interrogatorio, se atuvo a lo pactado, esperó la consignación y ya tenía listo el apartamento para su entrega, es mas, dio cuenta de haberlo arreglado y tenido listo para la negociación. Por lo tanto no fue ella la contratante incumplida, o quien se hubiera retractado de lo dicho. No configura su actuación ningún interés en deshacer el negocio.

En cambio, obligarla a recibir cheques así fuera de gerencia, si constituye un cambio no previsto en las condiciones pactadas y por lo tanto una transgresión al cumplimiento del numeral 4 del artículo 1611 cuando de promesa de venta de inmuebles se trata, pues lo cierto es

que la promitente vendedora debía recibir unos cheques que aunque seguros, no correspondían a lo que ella había pactado.

Estima, por tanto, este despacho que el requisito del cumplimiento de lo pactado eficazmente en el contrato de preparación no se cumplió al momento del pago, por una circunstancia menor, pero atribuible al demandante, no a la demandada.

9. Lo cierto es que satisfecho el primer requisito de la acción resolutoria, en tanto se comprobó la existencia del contrato bilateral válido, se verifica del examen de los restantes, a la sazón, el incumplimiento primero del demandante y el correlativo incumplimiento de la demandada.

10. En lo concerniente con las restituciones mutuas ha de decirse que, si bien el contrato de promesa de compraventa genera una obligación de hacer consistente en la celebración del contrato prometido, es habitual que las partes se anticipen prestaciones propias de éste último; en el de marras fue así, debido a que el demandante ya había pagado anticipadamente la suma de \$20.000.000,00 mcte a favor de la demandante.

Nada pactaron las partes en el sentido de arras. Sabemos de la promesa que lo único convenido fue una cláusula penal a razón de \$10.000.000,00 mcte en caso de incumplimiento.

El artículo 1859 del Código Civil reconoce las arras de retracto. Es decir, en caso de que el promitente comprador o el promitente vendedor desistan de cumplir la promesa de compraventa.

Según nuestro derecho, las arras del contrato de compraventa obligan a perder el porcentaje pagado a quien las dio e incumplió la promesa, y a restituirlas por el doble del monto a quien las recibió y no llevó a término lo prometido en el contrato de compraventa.

Por manera que si está definido por medio de este proceso el incumplimiento y que éste se evidenció a cargo del propio demandante, sería al señor JOSE RICARDO PINEDA RAMÍREZ, a quien correspondería perder la parte del precio ya pagada. Sin embargo, este despacho enfatiza que aquello no fue motivo del contrato. No se encuentra estipulado en parte alguna del mismo si se pactaban arras confirmatorias, de retractación o penales, razón por la cual al tenor de la literalidad del contrato lo único que se pactó fue una cláusula penal, ella sí definida en \$10.000.000,00 mcte a cargo del contratante incumplido.

Lo anterior quiere decir que condenada la parte demandada por la primera instancia a pagar al demandante la suma de \$22.354.494,00 a título de devolución de lo pagado con su correspondiente indexación, deberá sustraer de dicha suma la cláusula penal de \$10.000.000,00 a la cual se condena al demandante en esta instancia, como se dijo por haber sido el contratante incumplido en la negociación de la compraventa del bien inmueble identificado arriba.

Como la demandante, continuaba con la tenencia del bien, y ante el fracaso de la compraventa, no habrá lugar a orden alguna en ese sentido pues no hay que restituir el inmueble a su vendedora.

18. De todo lo expuesto se tiene que se revocará para modificar la sentencia examinada y, en su lugar, se accederán a las pretensiones de la reconvención en cuanto a la declaratoria de ser el demandante el

contratante incumplido y en consecuencia se modificará la suma a devolver por la señora GLADYS ELVIRA LARA DE ANDERSON, pues habiendo recibido \$20.000.000, no deberá devolver a éste la suma de \$22.354.494,00 como lo concluyó el a quo, sino que tan solo deberá restituir la suma de \$12.354.494,00 mcte al demandante.

A consecuencia de lo acá proferido, se condenará en costas de ambas instancias a la parte demandante vencida en el juicio.

DECISIÓN

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Siete (47°) Civil del Circuito de Bogotá de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR para **MODIFICAR** la sentencia proferida el 5 de noviembre de 2021 por el Juzgado 49° Civil del Circuito de Bogotá.

SEGUNDO: En su lugar, **DECLARAR la resolución** del contrato de promesa de compraventa del bien raíz ubicado en la calle 86 No. 94 Q-16, apartamento 112 del interior 112 del Conjunto Residencial Bachué de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-595810; contenido en escrito privado, del 7 de marzo de 2018, celebrado por Gladys Elvira Lara de Anderson como prometiente vendedora y Jose Ricardo Pineda Ramírez como prometiente comprador, por virtud del incumplimiento de éste último en sus obligaciones.

TERCERO: Ordenar al demandante JOSE RICARDO PINEDA RAMIREZ cancelar a la demandada GLADYS ELVIRA LARA DE ANDERSON la suma de \$10.000.000 mcte, a título de cláusula penal pactada por los contratantes por su incumplimiento.

CUARTO: Ordenar a la demandada GLADYS ELVIRA LARA la devolución de los dineros entregados que en compensación de lo anotado en el numeral anterior se totaliza en la suma de \$12.354.494,00 mcte en el término no superior a diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo.

QUINTO: Negar las demás pretensiones.

SEXTO: CONDENAR en costas de ambas instancias a la parte actora de la demanda principal. En la liquidación inclúyase como agencias en derecho, la suma de \$2'000.000.00 Mcte..

NOTIFÍQUESE,

La jueza,

Firmado Por:
Aura Claret Escobar Castellanos
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 47
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **addbffe7568d8b7928ecbd6f7e14d62306840c03d5b20bfb6eea1da3dfdb98a7**

Documento generado en 01/08/2022 10:36:32 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>