

REPUBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL CIRCUITO**

Bogotá treinta de noviembre de dos mil veinte

Referencia: No. 11001-31-03-041-2018-00462-00
Proceso: Verbal Resolución de contrato
Demandante: Armando Tirado Angulo
Demandado: Omar Javier García Ríos

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

ANTECEDENTES

El señor Armando Tirado Angulo formuló demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa contra el señor Omar Javier García Ríos, a fin de obtener sentencia definitiva que acceda a las siguientes declaraciones:

1. Declarar resuelto el contrato de promesa que compraventa celebrado entre el demandante como prometiente comprador y el demandado como prometiente vendedor sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.50S-592017 ubicado en la calle 29 sur No. 41-37 de esta ciudad, cuyos linderos y demás especificaciones se consignan en el libelo respectivo.

2. Que se ordene al demandado devolver la suma de \$112.000.000 que corresponden a las sumas de dinero entregadas al demandado como parte de pago.

3. Que se condene al extremo pasivo a indemnizar los perjuicios causados por su incumplimiento, que corresponden a los intereses corrientes que se dejaron de percibir sobre el monto entregado, desde el 25 de abril de

2008 hasta el pago total.

4. Que se condene al pago de \$10.000.000 que corresponde a las arras pactadas.

Las anteriores pretensiones se soportaron en los hechos que en síntesis se exponen:

1. Que mediante promesa de compraventa celebrada el 25 de abril de 2008, el señor ARMANDO TIRADO ANGULO compró al señor OMAR JAVIER GARCÍA el bien identificado con matrícula inmobiliaria No.50S-592017 ubicado en la calle 29 sur No. 41-37 de esta ciudad, cuyos linderos se mencionan en la demanda, pactando como precio la suma de \$190.000.000, los cuales el comprador pagó así:

\$60.000.000 representado en el automotor con placas BYN-183

\$42.000.000 representado en el rodante con placas BSL-757

\$15.000.000 representado en el vehículo con placas HUI-130

\$33.000.000 en dinero efectivo recibidos al tiempo de la suscripción de la promesa.

Montos recibidos a satisfacción el 24 de abril de 2008, quedando pendiente el saldo de \$40.000.000 que se pagaría el día 30 de junio de 2008, data en la que se suscribiría el respectivo contrato de perfeccionamiento de la compraventa en la Notaría 8 del Circulo de Bogotá a las 10:00 a.m. y en la que además se haría entrega del inmueble. Contrato en el que además se pactó la suma de \$10.000.000 como arras en caso de incumplimiento.

Negocio que no se pudo finiquitar toda vez que no existió voluntad del vendedor para acudir al perfeccionamiento del contrato en la hora y fecha señalada, alegando en su oportunidad que ante la existencia de un arrendatario en el predio objeto del contrato debía otorgar un plazo de 7 meses para desocuparlo, asunto que una vez fue conocido por el comprador no presentó oposición y por lo contrario requirió al señor TIRADO ANGULO para que cediera el arrendamiento, sin obtener resultado positivo.

Señala que la parte actora siempre se allanó a cumplir las obligaciones derivadas del contrato de promesa y que finalmente no pudo ser celebrado por el incumplimiento del demandado ya que el bien fue vendido a un tercero, el 8 de mayo de 2008, data anterior a la pactada en el convenio preparatorio para la

suscripción del instrumento de venta, circunstancias por las que dicho extremo contractual se retractó de la negociación solicitando plazo para entregar el dinero abonado como parte de pago, devolviendo el monto de \$38.000.000 representado en el vehículo de placas HME 597, adeudando el saldo de \$112.000.000 sin restituir, las arras y una indemnización por el incumplimiento.

TRAMITE PROCESAL

Admitida la demanda se notificó al señor Omar Javier García Ríos, quien a través de su apoderada contestó el libelo introductorio, pronunciándose sobre los hechos, oponiéndose a las pretensiones y formulando las excepciones que denominó INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR MUTUO DESCENSO (sic) TÁCITO, COBRO DE LO NO DEBIDO, PAGO TOTAL DE LA SUMA ENTREGADA POR EL SEÑOR ARMANDO TIRADO ANGULO, ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA DEL ACTOR EN DETRIMENTO PATRIMONIAL DE MI MANDANTE, TEMERIDAD Y MALA FE.

Contestación de la que se corrió traslado en legal forma a la parte demandada quien en su momento procesal se pronunció sobre esta, oponiéndose a la prosperidad de las excepciones.

Se llevó a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C. G.P. en la que se declaró fracasada la etapa de conciliación; se escuchó en interrogatorio a las partes y se decretaron las pruebas pedidas por las partes, dentro de las que se resalta que con motivo de la tacha de falsedad invocada por la actora a unos instrumentos aportados como medios de prueba, se dio el trámite previsto en el artículo 270 del C.G.P. ordenando el cotejo pericial de los documentos tachados, no obstante la parte interesada no retiró las muestra tomadas ni los documentos allegados para el desarrollo de la probanza grafológica.

Posteriormente se practicó audiencia de que trata el art. 373 Ibídem en la que se evacuó la etapa probatoria y se escucharon los alegatos de conclusión siendo este el momento de dictar sentencia.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Entendidos como tales los necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, por cuanto permiten al fallador emitir sentencia de mérito, pues la ausencia de alguno de ellos comporta fallo inhibitorio, y que esencialmente se refieren a la competencia del juez de conocimiento; al cumplimiento de los requisitos generales y específicos de la demanda (demanda en forma); capacidad para ser parte (capacidad general arts. 1503 y 1504 del C.C.), y capacidad procesal (capacidad para comparecer al proceso por sí mismo o a través de apoderado judicial).

La revisión del expediente advierte con claridad meridiana que tales requisitos formales se satisfacen a plenitud por cuanto el señor juez de primera instancia es competente para conocer del proceso, existe demanda en forma, la capacidad de las partes se presume y comparecieron al proceso a través de apoderado judicial.

También se anota que el trámite dado al asunto es idóneo y no se vislumbra causal de nulidad que invalide la actuación desplegada, pues se observa un debido acatamiento de los preceptos gobernadores de las diversas etapas agotadas dentro del proceso, razón por la que es viable en el presente caso, emitir sentencia de mérito y resolver sobre los pedimentos de la demanda.

DE LA ACCIÓN IMPETRADA

Es de precisar que a través de la demanda se ejerce la acción de resolución de contrato de promesa de compraventa, que tiene como sustento el artículo 1546 del Código Civil, el cual consagra que en todo contrato bilateral va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplir por uno de los contratantes lo pactado, permitiéndole al contratante cumplido, pedir a su elección la resolución del contrato o su cumplimiento, con la correspondiente indemnización de los perjuicios causados por el incumplimiento.

Acción de la que de vieja data, la doctrina y jurisprudencia han señalado cuáles son presupuestos axiológicos de la acción, y corresponden a:

Que se trate de un negocio jurídico bilateral, o de un contrato como tal, válidamente celebrado;

Que el demandado esté en mora, sin justificación ninguna, de cumplir con sus obligaciones negociales y que el demandante haya cumplido con sus obligaciones, o esté presto a cumplirlas.

Solo ante la concurrencia de los expresos presupuestos legales citados en precedencia, puede exigirse el cumplimiento de las obligaciones emanadas del acto pre contractual a cada una de ellas, tendientes a materializar el acto prometido. De lo contrario, no puede imputarse su existencia o en su defecto su cumplimiento.

CASO CONCRETO

De acuerdo con lo anterior y en lo que se refiere al primero de los presupuestos, debe acotarse que tratándose de contratos preparatorios como lo es el materia de examen el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, establece que la promesa de celebrar un contrato produce obligaciones cuando esta conste por escrito, 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 del Código Civil, que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Revisado el documento allegado con el libelo introductorio, no cabe la menor duda que reúne tales presupuestos, como quiera que en él se identificó plenamente el bien prometido en venta relacionado en los hechos de esta acción, negocio que se llevaría a cabo por el precio de \$190.000.000 y cuya escritura de compraventa se celebraría el 30 de junio de 2008, en la Notaría 8 del Círculo de Bogotá D.C., a las 10 a.m., cumpliendo con todos y cada uno de los requisitos previstos en el artículo 83 de la Ley 153 de 1887.

Despejado lo anterior, cumple puntualizar si las obligaciones contraídas por el señor Omar Javier García Ríos (demandante), fueron cumplidas para habilitarse sustancialmente en la acción y así obtener la resolución del contrato derivado del incumplimiento de la contraparte, con la correspondiente indemnización de perjuicios según lo dispuesto en el artículo 1546 del C.C., o si por lo contrario en virtud de su posición contractual solo está habilitado a que mediante esta acción obtenga dicha resolución sin lugar al reconocimiento del resarcimiento deprecado.

Lo anterior, teniendo en cuenta lo señalado recientemente por la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 5 de julio de 2019 Mag. Ponente Dr. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, que a continuación y en lo pertinente se trae a colación:

“Incumplimiento unilateral, bilateral y mutuo disenso. Conclusiones.

4.1. *En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.*

4.2. *En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem.*

La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales.

4.3. *Ahora bien, cuando a más del incumplimiento recíproco del contrato, sus celebrantes han asumido una conducta claramente indicativa de querer abandonar o desistir del contrato, cualquiera de ellos, sin perjuicio de las acciones alternativas atrás examinadas, podrá, si lo desea, demandar la disolución del pacto por mutuo disenso tácito, temática en relación con la cual*

*basta aquí con refrendar toda la elaboración jurisprudencial desarrollada por la Corte a través de los años”.*¹

Siguiendo tales lineamientos, es preciso señalar en primer lugar que como el contrato de promesa de compraventa es preparatorio, su principal obligación es la de realizar el negocio estipulado en el contrato, en la fecha pactada y tratándose de inmuebles el principal deber es suscribir el correspondiente instrumento público de venta sobre el bien identificado en aquel.

Revisado el documento adosado como prueba visible a folios 3 a 6, la suscripción de la escritura pública fue pactada para el día 30 de junio de 2008 ante la Notaría 8 del Círculo de Bogotá, a las 10:00 a.m., data en el cual, también el comprador entregaría el saldo de \$40.000.000 para completar el precio del bien pactado en \$190.000.000.

Obligación que conforme al material probatorio militante en el expediente no fue cumplida por ninguno de los extremos procesales, si se tiene en cuenta que, por un lado, el actor así lo expresó en la demanda y el señor Omar García en la contestación, desconociendo que debían honrar el contrato en las condiciones pactadas, siendo deber de ambos comparecer a la notaria en la fecha y hora señalada, y para el caso del prometiente comprador, con la prueba de la disponibilidad del saldo del dinero para finiquitar el negocio, para así poder corroborar que estaba presto a acatar sus obligaciones, indistintamente que no se presentare el prometiente vendedor y que se hubiere vendido a un tercero el predio con anterioridad a dicha data, en el entendido que ambas partes estaban compelidas a acatar sus deberes contractuales, la conducta de uno y otro no dependían entre sí pues eran cargas diferentes y el incumplimiento de uno de los contratantes no constituía justificación para que el otro evadiera sus compromisos, más cuando el actor adujo en su interrogatorio de parte que solo tuvo conocimiento de la venta que hizo el demandado a persona diferente a él, mucho tiempo después de la negociación.

Colofón, se trató de un incumplimiento recíproco y simultáneo de la obligación que tenía cada uno de los contratantes para poder llegar al instrumento público contentivo de la venta que del inmueble objeto de este asunto y siendo imputable el cargo a las dos partes, cualquiera de ellas estaba

¹ Corte suprema de justicia, sentencia SC1662-2019 Radicación n.º 11001-31-03-031-1991-05099-01 M.P. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

habilitada para demandar a la otra para obtener la resolución del contrato que las vincula, lo que quiere decir que de manera preliminar la pretensión invocada en este caso por el señor Armando Tirado Angulo en su condición de prometiende comprador es viable, sin lugar a indemnización de perjuicios y arras de incumplimiento, pues como se dijo en líneas anteriores, la legitimación para invocar la acción en las condiciones estrictas previstas en el artículo 1546 del Código Civil, únicamente radica en cabeza del contratante cumplido.

Establecido lo anterior entra el despacho a analizar las excepciones propuestas por el extremo demandado así:

INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR MUTUO DESCENSO (sic) TÁCITO, se fundamenta en que luego de la celebración del negocio ambas partes se pusieron de acuerdo en deshacer el negocio sin que mediara documento alguno por lo que aduce existió un desistimiento tácito del mismo de lo que expone constituye prueba los dineros devueltos al comprador.

Exceptiva que esta llamada al fracaso, si se tiene en cuenta que a pesar de que está probado que ambos extremos procesales incumplieron el contrato y extrajudicialmente procuraron la disolución de las obligaciones a su cargo, lo cierto es que no se encuentra demostrado mediante probanza alguna bajo qué condiciones quedó planteado dicho desistimiento, tan es así que el señor Armando Tirado acudió ante la jurisdicción para aniquilar el negocio jurídico exigiendo además de la devolución del precio pagado, la indemnización de perjuicio y las arras por incumplimiento, y ajeno a que estas sean viables, lo cierto del caso es que el fondo del asunto es determinar qué montos están a cargo de uno y otro contratante.

Y es que no puede olvidarse que para dejar las cosas en el estado en que se encontraban con anterioridad a la celebración de la promesa, era necesario que mediara un acuerdo claro entre las partes para finiquitar el negocio y como no se avizora y contrario a ello existe divergencia frente a las prestaciones, la resolución del contrato propicia el escenario para definir las prestaciones mutuas, pues entre uno y otro contratante existe divergencia respecto de dichas sumas.

COBRO DE LO NO DEBIDO, PAGO TOTAL DE LA SUMA ENTREGADA POR EL SEÑOR ARMANDO TIRADO ANGULO, tienen como fundamento que luego de terminado el contrato, el prometiende vendedor devolvió la suma de \$160.500.000, monto superior al pagado por el prometiende comprador para la

celebración del negocio jurídico, suma superior a la adeudada y por lo que no hay obligación a cargo de alguna de las partes.

Para definir lo pertinente a dichas excepciones es del caso mencionar que como se fundamentan en hechos conexos se resolverá sobre estas conjuntamente, señalando de entrada que la primera de ellas está llamada a prosperar parcialmente, si se tiene en cuenta que al descorrer el traslado de la contestación de la demanda se aceptó y confesó que el señor Omar Javier García previo a la presentación del libelo entregó una suma superior a la relacionada en el libelo como devolución del precio, cuyos soportes además fueron aportados por el extremo pasivo en su oportunidad.

Para explicarlo mejor en la demanda se afirmó que el prometiente comprador entregó como parte del precio pactado la suma de \$150.000.000 al prometiente vendedor, de los cuales fueron devueltos \$38.000.000 el día 7 de febrero de 2009 representados en el vehículo de placas HME 597, respecto de lo que no existe discusión alguna.

Los pagos aceptados como válidos por la parte actora son los siguientes:

- \$15.000.000 consignados en la cuenta de ahorros No. 0213718027 de propiedad de la señora BLANCA GLORIA MONCADA, esposa del señor ARMANDO TIRADO ANGULO (num 3).

- \$15.000.000 representados en el vehículo de placas BNI 627 entregados el 11 de noviembre de 2010

- \$16.000.000 representados en el automotor GQP 200 entregado el 24 de octubre de 2011

Teniendo así que se encuentra demostrado que el demandante ha recibido como devolución del precio un total de \$84.000.000, sin que pueda estimarse que dichos montos constituyen intereses de plazo como lo quiso hacer ver la parte actora, pues acorde con la acción que se estudia, tales réditos no se encuentran prueba de que fueron pactados y además como se indicó en líneas anteriores no hay lugar en este caso a reconocimiento de perjuicios ante el incumplimiento de ambas partes.

Ahora, además de los anteriores pagos, la parte demandada alega que se hicieron los siguientes:

a. \$42.000.000 representados en el rodante de placas BCL 757 en agosto de 2008.

b. \$15.500.000 en dinero con soporte de recibo de caja, discriminados así

- \$1.000.000 el 29 de julio de 2008
- \$1.000.000 el 15 de julio de 2011
- \$500.000 el 13 de agosto de 2011
- \$5.500.000 el 10 de octubre de 2011
- \$5.500.000 el 20 de diciembre de 2011
- \$2.000.000 el 13 de agosto de 2013

c. \$10.000.000 en dinero en efectivo el 11 de junio de 2010, luego de recoger el cheque No. 0000125 de la cuenta corriente del Banco BBVA, cuyo titular es el demandado.

d. \$7.000.000 entregados al señor MAURICIO JAVIER RUIZ TIRADO.

e. \$2.000.000 representados en una cadena de oro.

Montos que arrojan como total \$76.500.000 y de los cuales existe discusión si fueron o no cancelados al actor, por lo que es del caso entrar a definir con el material probatorio si se encuentra demostrado su pago.

Así las cosas, en lo que tiene que ver con la suma de \$42.000.000 representados en el rodante de placas BCL 757 en agosto de 2008, ha de acotarse que no se aportó prueba contundente el cual demuestre que las partes celebraron negocio respecto a ese automotor; no obstante la parte actora acepta que el automotor le fue entregado, con precisión a que fue por cuenta de otro negocio, sin que en el plenario se encuentre probado la existencia de otra relación comercial entre las partes que, para la misma época mereciera pagos. Luego entonces, se puede tener por aceptado el pago por tal monto representado en el precitado vehículo, dado que solo consta la mera afirmación del demandante, sin que su dicho, en cuanto a que, lo fue para otro negocio, se encuentre probado.

Y lo anterior encuentra acierto en el hecho de haber recibido el mentado vehículo para la época en que se efectuó la convención aquí confutada, por lo que, sin estar demostrado otro negocio diferente a éste entre las partes, aquella

entrega del vehículo con intención de pago en cuantía de \$42'000.000,00 no podría ser imputada a una obligación distinta a la derivada del contrato de promesa de compraventa aquí analizado, circunstancia que lleva a incluirlo como pago.

En lo que se refiere al monto de \$15.500.000 entregado en efectivo con los soportes de recibo de caja que se aportaron a folios 36 y 37 discriminados así:

- \$1.000.000 el 29 de julio de 2008
- \$1.000.000 el 15 de julio de 2011
- \$500.000 el 13 de agosto de 2011
- \$5.500.000 el 10 de octubre de 2011
- \$5.500.000 el 20 de diciembre de 2011
- \$2.000.000 el 13 de agosto de 2013

Y el monto de \$10.000.000 que se adujo que entregó en efectivo el 11 de junio de 2010 y que había sido pagado previamente con el cheque No. 0000125 de la cuenta corriente del Banco BBVA, cuyo titular es el demandado y respecto del cual se elaboró el soporte de pago militante a folio 38

Revisado el contenido de los documentos que los soportan, cabe mencionar que muy a pesar de que estos ofrecen una descripción ambigua pues reportan -abono a deuda- o -pago- y si bien tales legajos fueron tachados de falsos en su oportunidad, también lo es que el actor no demostró tal afectación, pues pese a haberse tomado la prueba grafológica, no se efectuó la actividad probatoria pertinente para determinar la autenticidad de estos.

En este orden bajo los principios de la sana crítica y libre convicción, estima el despacho que ante tal falencia probatoria y encontrándose que tales recibos se encuentran suscritos por el actor, concluye el despacho que tales pagos corresponden a este vínculo negocial, pues además no existe medio de prueba del cual se derive que las partes hubieran tenido otros negocios diferentes al que motivó la acción impetrada, razón por la cual estos se tendrán en cuenta como devolución del precio

De acuerdo con lo anterior, sea esta la oportunidad para resolver lo pertinente a la tacha de falsedad propuesta por el extremo demandante a los documentos militantes a folios 36 a 38, señalando que no alcanza prosperidad, ante la ausencia de prueba, en el entendido que en su oportunidad la actora no

efectuó las diligencias necesarias para surtir la prueba grafológica solicitada, trayendo como consecuencia tenerla por desistida.

En ese sentido no podría darse aplicación a lo previsto en el artículo 274 del Código General en el entendido que finalmente no fue factible determinar la autenticidad o no de lo que fue tachado de falso, dado que tan siquiera el trámite de tacha de falsedad pudo decidirse por falta de prueba al respecto, en razón precisa al desistimiento del mentado medio de prueba, lo que por ende no generó decisión al respecto, luego entonces no se puede concluir en la sanción que dispone la norma en comento.

Suerte diferente tendrán los montos de \$7.000.000 que se dice fueron entregados al señor MAURICIO JAVIER RUIZ TIRADO y de \$2.000.000 representados en una cadena de oro, como quiera que no existe prueba que sustente dichos pagos y que el demandante autorizó pago a terceros, adoleciendo el proceso de actividad probatoria por la parte demandada para probar la ciencia de su dicho con relación a estos y no existe medio que demuestre fehacientemente lo contrario.

Conclusión de lo anterior, se encuentra probado que el señor Omar Javier García ha devuelto a Armando Tirado la totalidad del monto de \$150'000.000,00 que pagó como parte del precio del bien prometido en venta, lo que lleva a prosperar la excepción denominada PAGO TOTAL DE LA SUMA ENTREGADA por el señor Armando Tirado Angulo y de COBRO DE LO NO DEBIDO.

Análisis que también resulta pertinente para la defensa ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA DEL ACTOR EN DETRIMENTO PATRIMONIAL DE MI MANDANTE, si se tiene en cuenta que se sustenta en el pago total de las sumas que debía ser devueltas, la solicitud injustificada de reconocimiento de arras e indemnización de perjuicios por parte del actor buscando enriquecerse a costa del demandado, y como se dijo anterior, no se encuentra probado el pago de tales montos y además no es factible la pretensión para el reconocimiento de menoscabo alguno y menos de arras.

Por último, sobre LA TEMERIDAD Y MALA FE, invocada como defensa, debe resaltarse que en el asunto sub lite no se avizora ni la mala fe de la parte demandante, ni abuso del derecho en impetrar esta demanda, primero, porque la buena fe como principio rector del derecho se presume de toda persona y acto

jurídico², por lo tanto, cualquier declaración en contrario debe ser probada³, lo que aquí no sucedió, y segundo, porque no se puede hablar de un abuso del derecho por el hecho de haber interpuesto una demanda, pues el actor en su condición contractual de prometiende comprador se encontraba habilitado para resolver el contrato según se dijo al inicio de estas consideraciones y en consecuencia hacer valer su derecho a obtener en su integridad la devolución del precio pagado, lo que implicaba la acción judicial.

En este orden, ante la prosperidad de las excepciones propuestas solo queda resolver el contrato de promesa de compraventa sin lugar a restitución de prestaciones mutuas, en el entendido que se logró probar la devolución del pago de la totalidad de lo pagado por el señor Armando Tirado Ángulo con ocasión a la convención objeto de litis.

DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Cuarenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes en este proceso respecto del bien identificado con matrícula inmobiliaria No.50S-592017 ubicado en la calle 29 sur No. 41-37 de esta ciudad.

SEGUNDO: DECLARAR probada las excepciones denominadas PAGO TOTAL y COBRO DE LO NO DEBIDO e imprósperas las demás defensas invocadas, según las motivaciones de este fallo

TERCERO: CONDENAR a en costas a los extremos procesales en partes iguales. Teniendo como agencias en derecho para cada uno la suma de \$2'500.000,00. Liquídense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez

² Artículo 83 de la Constitución Política.

³ Artículo 769 del Código Civil.