

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO OCTAVO CIVIL DE CIRCUITO
BOGOTÁ. D.C.**

SENTENCIA

PROCESO : VERBAL (RESOLUCIÓN DE CONTRATO)
DEMANDANTE : SILVESTRE SANABRIA MORENO
DEMANDADO : ANGEL MARIA SAENZ CAMPERO
RADICACIÓN : 2018-418

Bogotá, D. C, quince (15) de octubre de dos mil veinte (2020)

Procede el Despacho a proferir decisión de instancia en el proceso de la referencia, previos los siguientes:

I. ANTECEDENTES

SILVESTRE SANABRIA MORENO, a través de apoderada judicial, presentó demanda declarativa de resolución de contrato contraventa de derechos de herencia contra ANGEL MARIA SAENZ CAMPERO, para que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se acojan las siguientes pretensiones:

- 1. Se declare resuelta la PROMESA DE COMPRAVENTA DE DERECHOS HERENCIALES celebrada el 22 de Abril de 2017 por el demandante como promitente vendedor y el demandado como promitente comprador por haber incumplido este último, con el pago de \$110.000.000 como saldo del precio pactado y no haber concurrido a la notaria Novena (9ª) de Bogotá a firmar la escritura pública de compraventa el día 28 de julio de 2017.*
- 2. Que como consecuencia de lo anterior se ordene al Demandado devolver al demandante la posesión del inmueble con matrícula 156-23232 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Facatativá e igualmente se le condene a pagar la suma de \$100.000.000 por concepto de cláusula penal según lo pactado en la promesa y al pago de \$37.600.000 a título de perjuicios discriminados así:*

\$21.600.000 a título de lucro cesante y 16.000.000 por daño emergente.

3. *Finalmente solicita se ordene la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria antes indicado y se condene en costas al demandado.*

Como fundamentó sus pretensiones, la demandante adujo los hechos que a continuación se compendian:

Que el Demandante como promitente vendedor y el Demandado como promitente comprador, celebraron promesa de compraventa de los derechos herenciales del primero en la sucesión del causante JOSE ANATOLIO SANABRIA HUERTAS fallecido en el municipio de Sasaima (Cundinamarca) el 14 de noviembre de 1976, fijando un PRECIO de CIENTO DIECIOCHO MILLONES (\$118.000.000) que debía cancelar el promitente comprador con la suma de \$8.000.000 el 22 de abril al suscribir la promesa y con la suma \$110.000.000 el 28 de julio de 2017, misma fecha en la que se acordó suscribir en la notaría novena de Bogotá, la escritura de venta a las diez de la mañana.

Que la suma de \$ 8.000.000 se recibió a la firma de la promesa según lo pactado

Que el día 28 de julio de 2017 el demandante acudió a la Notaría 9 de Bogotá a la hora de las 10 a.m., con el fin de suscribir la escritura pública, sin embargo el demandado hizo presencia allí hasta las 11:20 AM de ese día y se negó a suscribir la escritura por no estar presente la apoderada del aquí demandante, además no llevaba en su poder el saldo del precio que debía cancelar en esa fecha y hasta la fecha de presentación de la demanda no se ha llegado a un acuerdo entre los contratantes o se haya recibido el saldo del precio.

Que en razón a la promesa de compraventa sobre los derechos que en la sucesión de JOSE ANATOLIO SANABRIA HUERTAS le pudieran corresponder sobre el inmueble de matrícula 156-23232 al PROMITENTE VENDEDOR aquí DEMANDANTE, este hizo entrega al PROMITENTE COMPRADOR DEMANDADO de la posesión en dicho inmueble antes de la firma de la promesa de compraventa.

Que como consecuencia del incumplimiento del DEMANDADO, el DEMANDANTE ha sufrido perjuicios por lucro cesante en cuantía de \$21.600.000 que se hubiesen obtenido los cultivos y por Daño emergente de \$16.000.000 representados en la casa existente en el predio y que fue demolida por el demandado.

II. TRÁMITE PROCESAL

Prevía inadmisión y subsanación oportuna, la demanda fue admitida en proveído del 30 de agosto de 2018 y el auto de fecha 31 de enero de 2019 da cuenta de la notificación del auto admisorio al demandado y de su oportuna contestación y proposición de excepciones de mérito; además convoca a la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso (fl. 118).

El 12 de junio de 2019 se llevó acabo la audiencia del Art. 372 ibidem, en la cual se recaudó el interrogatorio a las partes, se fijó el objeto del litigio, se hizo control de legalidad, se decretó la prueba documental aportada por las partes y se negó la prueba testimonial solicitada por no cumplir los requisitos establecidos en el CGP, además se decretó de oficio los testimonios de MARGARITA MORENO DE SANABRIA y MAXIMILIANO MORA BARBOSA y se dispuso el aporte de prueba documental a cargo de la demandada relacionada con inmueble vendido y fondos bancarios para la época del pago del precio antes de la fecha prevista para la audiencia del Art.373.

Aportada la documental requerida (folios 146 a 159) se fijó nueva fecha para audiencia del art. 373, llevada a cabo en sala virtual el 30 de septiembre de 2020 y en esta oportunidad se recaudaron las testimoniales decretadas de oficio, se escucharon las alegaciones de las partes y se emitió el sentido del fallo conforme al numeral 5 del artículo del 373 C.G.P

III. PRUEBAS RECAUDADAS

Obran en el expediente las siguientes pruebas:

1. Documento denominado “*PROMESA DE CONTRATO COMPRAVENTA DE DERECHOS HERENCIALES*” (fl. 3 a 5).
2. Copia auténtica de escritura 172 del 7 de marzo de 1975, venta de Gananciales de GUILLERMINA GRANADOS VDA. DE LEON a JOSE ANATOLIO SANABRIA HUERTAS vinculados al predio “LOMA LARGA” en la vereda Loma Larga del Municipio de Sasaima. (fl. 9).
3. Copia del folio de matrícula inmobiliaria No.156-23232 del inmueble Finca Lomalarga, en la vereda loma larga, municipio de Sasaima de fecha 31 de julio de 2018 (fl. 12).
4. Constancia de inasistencia a Conciliación expedida por centro de conciliación en derecho de la Personería de Bogotá.

5. Declaración juramentada del PROMITENTE VENDEDOR ante la notaria novena de Bogotá el 28 de julio de 2017 a la 1:17 pm sobre su comparecencia en la fecha y desde las nueve de la mañana y la negativa del promitente comprador a firmar la escritura. (fls. 13).
6. Registro de defunción de JOSE ANATOLIO SANABRIA HUERTAS. (fls. 14).
7. Registro de Nacimiento de SILVESTRE SANABRIA MORENO (fls. 15).
8. Avalúo de la Finca Loma larga, Vereda loma Larga en Sasaima Cundinamarca elaborado por JUAN FRANCISCO ESCOBAR CHAVEZ (fls. 16 a 36).
9. Documento de fecha julio 18 de 2016 suscrito por SILVESTRE, GERARDO E HIGINIO SANABRIA MORENO, MARGARITA MORENO DE SANABRIA, LUZ MARINA GONZALEZ FEO Y OLGA LUCIA MORENO en calidad de herederos vendedores de la Finca Loma larga y ANGEL MARIA SAENZ CAMPERO en calidad de Comprador de la misma finca. (fls. 93 a 94).
10. Certificado Especial para pertenencia inmueble Loma larga de matrícula 15623232 (fl. 95 y 96).
11. Resolución 003-2018 de agosto 6 de 2018 Querella 018-2018 de ANGEL MARIA SAENZ CAMPERO contra MARGARITA MORENO DE SANABRIA por comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia.
12. Declaración de parte demandante y parte demandada
13. Testimonios de MARGARITA MORENO DE SANABRIA Y MAXIMILIANO BARBOSA.

IV. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Los requisitos de procedibilidad que la doctrina y la jurisprudencia han denominado presupuestos procesales se encuentran satisfechos en el caso analizado, en cuanto la competencia está radicada en este Juzgado; las partes están cobijadas por la presunción de capacidad y la parte demandante compareció al proceso representada por abogado titulado, mientras que la demandada compareció oportunamente al proceso, contestó la demanda y propuso excepciones de mérito; como partes en el proceso figuran quienes en otrora actuaron como vendedor y comprador dentro del contrato de compraventa celebrado, encontrándose legitimados por activa y por pasiva; la demanda está adecuada a las exigencias del Código General del Proceso y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

2. PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde al Despacho determinar si en el caso concreto se hallan acreditados los presupuestos necesarios para resolver el contrato de

compraventa celebrado, por SILVESTRE SANABRIA MORENO en calidad de promitente vendedor y ANGEL MARIA SAENZ CAMPERO como promitente comprador de derechos herenciales en la sucesión de JOSE ANATOLIO SANABRIA HUERTAS y en concreto sobre los que recayeran en el inmueble finca Loma Larga ubicada en la vereda Loma Larga del municipio de Sasaima- (Cundinamarca).

De igual forma deberá establecerse si hay lugar a efectuar alguna restitución o indemnización como consecuencia de lo anterior.

3. MARCO TEÓRICO

3.1 RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.-

Para la prosperidad de la pretensión dirigida a que se resuelva un contrato deben demostrarse los siguientes presupuestos: i). La existencia de un contrato bilateral válido, ii). Que el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir y iii). Que el demandado haya incumplido. Además, ha de partirse de que el contrato que se estima incumplido es válido. En el caso de la promesa de compraventa, lo será si cabalmente reúne los requisitos señalados en el artículo 1611 del Código Civil y demás normas concordantes.

Ahora, la resolución del contrato aludido, trae aparejadas las restituciones recíprocas o mutuas que se derivan de las obligaciones ya cumplidas por los contratantes -restitución del precio y de la cosa- con sus respectivos frutos y mejoras, si hubiere lugar a los unos o a las otras, y/o la indemnización por los perjuicios causados con el incumplimiento, esto de conformidad con lo previsto en el artículo 1546 del Código Civil que a su tenor literal señala:

“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”.

3.2 LA CARGA DE LA PRUEBA.-

Conforme lo establece el artículo 167 del Código General del Proceso, *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*. En ese sentido lo importante es determinar qué se probó, en razón a que de acuerdo a la ley lo que debe probarse es la situación fáctica prevista en la norma que se invoca, a fin de establecer si la

consecuencia que ella contempla, es aplicable o no al caso sometido al estudio del juez. Así las cosas, es requisito indispensable que la parte que alega en su favor una norma jurídica demuestre a cabalidad el presupuesto de hecho que ésta prevé.

3.3 CLAUSULA PENAL

La cláusula penal corresponde a una liquidación anticipada de los perjuicios que se puedan causar en caso de incumplimiento del contrato. Sobre el particular, el artículo 1599 del Código Civil establece:

“Habrá lugar a exigir la pena en todos los casos en que se hubiere estipulado, sin que pueda alegarse por el deudor que la inejecución de lo pactado no ha inferido perjuicio al acreedor o le ha producido beneficio”.

4.- CASO CONCRETO.

Descendiendo al *sub judice* ha de estudiarse si en el caso particular se cumplen los requisitos señalados para la procedencia de la acción de resolución de contrato:

4.1 Como se vio, el primero de los requisitos para la procedencia de la acción impetrada alude a la existencia de un contrato válido.

De las documentales aportadas con la demanda y la contestación de la demanda se desprende que efectivamente el contrato promesa de compraventa cuya resolución se demanda, esto es el celebrado entre demandante y demandado el 22 de abril de 2017, fue suscrito por demandante y demandado y recaía sobre los derechos herenciales del vendedor en el Inmueble Loma Larga de la vereda loma Larga en el Municipio de Sasaima (Cundinamarca), visible a folios 3 a 5 del expediente, el cual cumple con los requisitos formales y sustanciales que la ley establece sin que tal idoneidad se vea afectada por el documento que lo antecedió y que presentara la parte demandada a folio 93 del expediente.

El contrato suscrito exclusivamente por demandante y demandado, cumple con los requisitos de ley para ser considerado un contrato válido, puesto que consta por escrito, recae sobre los derechos herenciales que pudiesen tenerse sobre un bien inmueble, no versa sobre casusa u objeto ilícito y contiene un plazo en que habría de suscribirse al escritura del contrato de venta, circunstancias estas de las cuales se colige que el primer presupuesto de la

acción de resolución de contrato, esto es la existencia de un contrato válido, se encuentra plenamente acreditado (Art.16111 C.C.)

4.2 En lo que corresponde al segundo de los presupuestos de la acción, que el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir, ha de insistirse en que las obligaciones adquiridas por demandante y demandado son las que quedaron estipuladas en el contrato de promesa de compraventa válidamente celebrado.

Conforme al material probatorio obrante en el proceso el demandante se obligó a vender los derechos herenciales que le pudieran corresponder en la sucesión de su padre JOSE ANATOLIO HUERTAS con relación al inmueble identificado con el folio de matrícula 156-23232 por un valor de \$118.000.000 y entregó al comprador el uso y disfrute de dicho inmueble desde julio 18 de 2016 según se indica en el documento antecedente y se ratifica en el contrato promesa de venta válidamente celebrado. Ahora bien, según se evidencia en el folio de matrícula ya referido y en lo manifestado por partes y testigos en sus declaraciones, dicho perfeccionamiento no se dio y la escritura de venta no se suscribió en la fecha y hora indicada, como tampoco se pagó el saldo del precio convenido para la misma fecha.

De conformidad con lo expuesto, puede afirmarse que en el expediente está acreditado que los términos previstos en la promesa no se cumplieron y por ende no se realizó el contrato prometido.

Ahora, resulta necesario establecer si efectivamente el vendedor demandante por su parte cumplió o se allanó a cumplir las propias pues este es un presupuesto de la acción resolutoria consagrada en el art. 1546 del C.C.

Afirma el demandante en el hecho undécimo de la demanda, que cumplió a cabalidad con la obligación de adelantar las diligencias necesarias, esto es haber presentado ante la Notaría y con anterioridad los documentos requeridos para adelantar la escritura en la fecha y hora prevista; sin embargo tal afirmación no encuentra soporte probatorio diferente a su propio dicho pues con relación a tal actividad y hechos la declaración prestada por el mismo ante la notaria 9 el día de la firma de la escritura y allegada a folio13 del expediente solo da cuenta de encontrarse allí desde las nueve de la mañana de dicho día a dar cumplimiento a la promesa, pero no existe certificación alguna de la notaria respecto de que haya presentado documentos tales como paz y salvos, documento de identidad, títulos antecedentes, folio de matrícula inmobiliaria actualizado, haber solicitado con anterioridad elaboración de minuta etc. que evidenciarían de manera fehaciente que se allanó a cumplir con lo prometido por lo cual se concluye que el accionante no acredita haber cumplido con su obligación o haberse allanado a cumplir.

4.3 Incumplimiento del demandado

Afirma la parte Demandante que la demandada no cumplió su obligación de concurrir a la Notaría 9 de Bogotá a cancelar el saldo del precio y a firmar la respectiva escritura en su condición de comprador; mientras que el demandado por su parte argumenta que en la fecha y hora señalada si concurrió a la notaría pero que la apoderada del demandante no llegó, por lo cual no se hizo la firma de la escritura dado que en la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa se dispuso que él como promitente comprador otorgaría poder a la abogada CECILIA GUZMAN MARTÍNEZ para adelantar el trámite de saneamiento de pequeñas propiedades rurales a fin de obtener la propiedad del citado inmueble, pues en el mismo constaba una falsa tradición.

Baste señalar que del dicho del propio demandado y del contenido de la promesa de compraventa suscrita el 22 de abril de 2017, aunado a lo referido por testigos y demandante, se evidencia que no se cumplió con el pago del precio pactado y que dicho pago no estaba condicionado al otorgamiento de poder para adelantar el saneamiento, pues se pactó en la promesa que este se haría *“una vez firmada la escritura pública de compraventa de derechos herenciales”* y es el Promitente comprador quien con posterioridad a esta firma debía otorgar *“poder a la ya referida abogada GUZMAN MARTINEZ”*, por lo cual tal circunstancia no lo habilitaba para abstenerse de realizar el pago prometido, resultando entonces poco relevante si estaba o no en condiciones económicas de cubrir la obligación pues lo evidente es que no se allanó a cumplir.

De acuerdo con lo anterior las excepciones de ausencia de causa para demandar, falta de lealtad del vendedor e indebida formulación de las pretensiones no están llamadas a prosperar.

4.4 Resolución del contrato e incumplimiento recíproco

No existiendo norma expresa que regule el evento del incumplimiento recíproco en el contrato y siguiendo los lineamientos de las sentencias SC1662 de julio 5 de 2019 y STC 14554 de 2019 de la Corte Suprema de Justicia se dará aplicación analógica al artículo 1546 del C.C, declarando la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito válidamente entre las partes, pero sin lugar a indemnización, condena en perjuicios o cláusula penal, pues a la luz del artículo 1609 del C.C. ninguno de los contratantes se encuentra en mora de cumplir lo pactado.

Sobre las consecuencias jurídicas de la resolución de un contrato de promesa de compra-venta, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha precisado:

“(...) es premisa fundamental, tratándose de restituciones mutuas sobrevenidas de la declaratoria de resolución de un contrato, incluso por mutuo disenso, que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban para el momento de su celebración, dicho con otras palabras, que se provea para que los contratantes se vean restituidos al estado en que se hallarían de no haber realizado la negociación disuelta. En este camino debe predicarse, como regla general respecto de contratos de promesa de venta, que nace como obligación para el prometiende enajenante devolver las sumas de dinero recibidas como consecuencia del negocio Jurídico que habrá de disolverse; mientras que al prometiende adquirente corresponde restituir el bien que se le entregó, con los frutos percibidos”.¹

Luego como las restituciones han de corresponder a lo efectivamente probado en cuanto a cómo estaban las cosas al momento de celebrar el contrato, en el presente asunto se ordenará al promitente comprador demandado entregar al demandante el inmueble sobre el cual recaían los derechos herenciales prometidos en venta, en el estado en que se encontraba, ahora bien, como no obra prueba fehaciente de la existencia de la construcción que el demandante afirma fue demolida y tampoco existe prueba de las mejoras que menciona el demandado haber realizado en el inmueble, no hay lugar al reconocimiento del valor de dichos conceptos en favor de demandante y demandado.

Con relación a los frutos percibidos por las partes y no existiendo mora predicable en demandante o demandado, se condenará a demandante y demandado al pago de intereses legales así: El demandante reintegrará al demandado la suma de ocho millones debidamente indexados dentro los cinco días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia.

De igual forma, se ordenará al demandado entregar al demandante el inmueble de matrícula inmobiliaria 156-23232 sobre el cual recaían los derechos de herencia objeto del contrato resuelto, en el término máximo de cinco días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia.

Sin condena en costas dado el incumplimiento recíproco aquí declarado.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO** de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 11001-31-03-024-2003-00690-01. M.P.: Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. <http://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2018/09/SC2307-2018-2003-00690-01.pdf>

RESUELVE

PRIMERO.- DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito planteadas por la parte demanda.

SEGUNDO.- ACCEDER PARCIALMENTE a las pretensiones primera y segunda de la demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO.- DECLARAR RESUELTO POR INCUMPLIMIENTO RECIPROCO el contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales celebrado el 22 de abril de 2017, entre el promitente comprador ANGEL MARIA SAENZ CAMPERO y el promitente vendedor SILVESTRE SABABRIA MORENO, respecto del inmueble Finca Loma Larga de la vereda Loma larga del Municipio de Sasaima (Cundinamarca) distinguido con matrícula inmobiliaria 156-23232 de La Oficina de Registro de instrumentos públicos de Facatativá.

CUARTO.- CONDENAR al demandado ANGEL MARIA SAENZ CAMPERO a entregar al demandante SILVESTRE SANABRIA MORENO el inmueble Finca Loma Larga ya identificado, en el estado en que lo recibió.

QUINTO.- CONDENAR al demandante SILVESTRE SANABRIA MORENO a reintegrar al demandado ANGEL MARIA SAENZ CAMPERO la suma de OCHO MILLONES pagada con ocasión del contrato de promesa de compraventa al que se aludió en el ordinal anterior debidamente **indexada**.

SEXTO.- NEGAR las pretensiones tercera y cuarta de la demanda, referente al pago de cláusula penal y reconocimiento de perjuicios de conformidad con la parte motiva de esta sentencia.

SEPTIMO.- SIN CONDENA en costas conforme a la parte motiva de esta providencia.

Cópiese, Notifíquese y Cúmplase,

**ELSA JANETH BARBOSA VILLALBA
JUEZ
ORIGINAL FIRMADO**

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá, D.C. <u>19 de octubre de 2020</u> Notificado por anotación en ESTADO No. <u>105</u> de esta misma fecha La Secretaria, SANDRA MARLEN RINCÓN CARO
--