

**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá D.C., doce (12) de enero de dos mil veintidós (2022)

**EXPEDIENTE: 2019-00433**

Téngase en cuenta para los efectos legales pertinentes, el informe secretarial que antecede en el que se informa que el proceso fue objeto de digitalización por parte del consorcio designado por la Rama Judicial.

Cúmplase,

**ELSA JANETH BARBOSA VILLALBA**  
**JUEZ**  
**(3)**

**ORIGINAL FIRMADO**

<p><b>JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO</b></p> <p>Bogotá, D.C. __13 enero de 2022_____</p> <p>Notificado por anotación en</p> <p>ESTADO No. 002__ de esta misma fecha</p> <p>La Secretaria,</p> <p><b>SANDRA MARLÉN RINCÓN CARO</b></p>
--

CBG

**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., doce (12) de enero de dos mil veintidós (2022)

**EXPEDIENTE: 2019-00433**

En atención al recurso de reposición interpuesto contra el auto de fecha 11 de junio de 2021 por la apoderada de la Sociedad GOLDSTONE COLOMBIA S.A.S., visto que no se acreditó haber realizado el traslado conforme lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020, y en aras de garantizar el derecho al debido proceso, por Secretaría córrase traslado a la parte demandante del recurso de reposición visto a folios 356 a 362 del cuaderno 01 del expediente digital, conforme lo establece el artículo 319 en concordancia con el 110 del Código General del Proceso.

Por último, Se advierte a los abogados intervinientes en este litigio que, en aras de implementar en plenitud el Decreto 806 del 2020, en adelante deberán enviar una copia de los memoriales allegados a este despacho (salvo las excepciones legales), so pena de hacerse acreedor de las sanciones pecuniarias contempladas en el numeral 14 del artículo 78 del C.G.P., haciendo llegar las respectivas constancias.

Cúmplase,

**ELSA JANETH BARBOSA VILLALBA**  
**JUEZ**  
**(3)**

**ORIGINAL FIRMADO**

<p><b>JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO</b></p> <p>Bogotá, D.C. __13 enero de 2022__</p> <p>Notificado por anotación en</p> <p>ESTADO No. 002__ de esta misma fecha</p> <p>La Secretaria,</p> <p>SANDRA MARLÉN RINCÓN CARO</p>
--

CBG

**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., doce (12) de enero de dos mil veintidós (2022)

**EXPEDIENTE: 2019-00433**

Agréguese al expediente y póngase en conocimiento de la parte demandante para los fines pertinentes, la devolución del despacho comisorio N° 202110009 por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL MUNICIPIO DE CHÍA, el cual no fue diligenciado por cuanto los bienes denunciados no son propiedad de la entidad demandada (pdf 002 y 003 Del Cuaderno 02 del expediente electrónico). Lo anterior de conformidad con el artículo 40 del Código General del Proceso.

Cúmplase,

**ELSA JANETH BARBOSA VILLALBA**  
**JUEZ**  
**(3)**

**ORIGINAL FIRMADO**

<p><b>JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO</b></p> <p>Bogotá, D.C. __13 enero de 2022_____</p> <p>Notificado por anotación en</p> <p>ESTADO No. 002__ de esta misma fecha</p> <p>La Secretaria,</p> <p>SANDRA MARLÉN RINCÓN CARO</p>
---

CBG

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL



JUZGADO OCTAVO CIVIL DE CIRCUITO  
BOGOTÁ. D.C.

SENTENCIA

**PROCESO** : VERBAL (RESOLUCIÓN DE CONTRATO)  
**DEMANDANTE** : TITO ROJAS ROJAS y ALEXANDER ZIPA  
VELAZQUEZ  
**DEMANDADO** : ARTIDORO BARBOSA GUERRA  
**RADICACIÓN** : 2018-160

Bogotá, D. C, doce (12) de enero de dos mil veintidós (2022)

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

**I. ANTECEDENTES**

ALEXANDER ZIPA y TITO ROJAS ROJAS, a través de apoderado judicial, presentó demanda declarativa de resolución de contrato contraventa de inmueble contra ARTIDORO BARBOSA GUERRA, para que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se acojan las siguientes pretensiones, las cuales se transcriben:

*PRIMERO: Se decrete la Resolución del Contrato Promesa de Compraventa de inmueble suscrito entre ALEXANDER ZIPA y TITO ROJAS ROJAS en su calidad de compradores ARTIDORO BARBOSA GUERRA en su calidad de Vendedor sobre el inmueble cuyas características se enunciaron el hecho 1.1. del presente escrito.*

*SEGUNDO: Consecuencia de la anterior declaración, se ordene al Señor ARTIDORO BARBOSA GUERRA, devuelva la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (\$450,000,000) que fueron entregados tal y como se establece en el hecho 1.5. del presente escrito*

*TERCERO: Conforme la ley de arras contemplada en el Código Civil artículo 1859, el señor ARTIDORO BARBOSA GUERRA pague a los señores ALEXANDER ZIPA y TITO ROJAS ROJAS la suma de*

*SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$60'000.000) en razón de que las arras al devolverse dobladas equivalen a esta suma de dinero adicional.*

*CUARTO: Se condene al Señor ARTIDORO BARBOSA GUERRA a pagar a mi poderdante la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$60 000.000) como clausula penal según lo estipulado en el contrato de Promesa de Compraventa en su cláusula Séptima.*

*QUINTO: Que se condene al demandado a pagar a los demandantes el valor de los perjuicios sufridos por este, como DAÑO EMERGENTE por la suma de DOS MILLONES DE PESOS (2'000.000) M/CTE, valor que estimamos razonada y discriminadamente, bajo la gravedad de juramento como monto de la compensación, conforme el artículo 206 del Código General del Proceso.*

*SEXTO: Que se condene al demandado a pagar a la demandante el valor de OCHENTA Y OCHO MILLONES TRECIENTOS VEINTITRES MIL PESOS (\$88,323,000.00) M/CTE, valor que estimamos razonada y discriminadamente, bajo la gravedad de Juramento como monto de la compensación. conforme el articulo 206 del Código General del Proceso.*

*QUINTO(sic): Que se condene al demandado por los gastos, costas y agendas en derecho que se originen con motivo de la presente demanda.*

Como fundamento de sus pretensiones, la parte demandante adujo los hechos que a continuación se resumen:

Que los Demandantes como promitentes compradores y el Demandado como promitente vendedor, celebraron promesa de compraventa sobre el bien inmueble: casa de habitación junto con el lote de terreno sobre el cual esta construida, marcada con el No. 13 de la manzana 53 con nomenclatura urbana ubicado en la Carrera 88C No. 51<sup>a</sup>-12 Sur de Bogotá con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40008924.

Que el Demandado se presentó como único dueño del inmueble antes mencionado, y garantiza que el predio se encuentra libre de pleitos, embargos judiciales, pignoración, reservas, limitaciones de dominio, entre otras hasta la fecha de entrega.

Que se pactó como precio la suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000) los cuales serían pagados de la siguiente manera:1) SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60,000.00) M/CTE a la firma del presente contrato, 2) CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40,000,000) M/CTE, para el

día 15 de julio de 2016. 3) DOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200,000.00) M/CTE, para el día 30 de septiembre de 2016. 4) CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150,000.00) M/CTE, para el día para el 15 de marzo de 2017. 5) CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150,000.00) M/CTE, es decir correspondiente al saldo para la firma de la escritura.

Que, a la fecha de presentación de la demanda, los demandantes han cancelado a favor del promitente vendedor la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$450.000.000), quedando un saldo pendiente de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000) que están pactados el día de la protocolización de la Escritura Pública.

Que el promitente vendedor ha manifestado no poder cumplir con el negocio por tener inconvenientes judiciales que recaen sobre el inmueble dado en venta.

## **II. TRÁMITE PROCESAL**

Previa inadmisión y su respectiva subsanación oportuna, la demanda fue admitida en proveído del 02 de mayo de 2018 y el auto de fecha 4 de febrero de 2019 da cuenta de la orden de nombrar curador (fl. 96 del PDF 01 del expediente electrónico), previo trámite del respectivo emplazamiento (fl. 76 a 78 y 90 91 del PDF 01 del expediente electrónico).

El Curador LUIS FRANCISCO RODRÍGUEZ MOLINA fue nombrado mediante auto del 6 de febrero de 2020 (fl 175), notificado personalmente del auto que admitió la demanda el 28 de febrero de 2020 (fl 177) dando oportuna contestación y proposición de excepciones de mérito (fl 178 a 179). Se corrió el respectivo traslado de las excepciones por parte del abogado de la parte actora (fl. 184 a 187).

El 2 de marzo de 2021 se llevó a cabo 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 el interrogatorio de ISRAEL RAMIREZ LEON y la práctica del dictamen pericial por no haber sido solicitado de conformidad al CGP. Por otro lado, se ordenó oficiar al juzgado 39 Civil del Circuito de Bogotá a efectos de remitir copia de la totalidad del proceso ejecutivo hipotecario de FLOR ALBA SALAMANCA, como informe estado actual del proceso con cargo de la parte que lo solicitó.

El 23 de julio, visto que no se cumplió con la carga de allegar la documental ordenada en audiencia del 372, y teniendo en cuenta que no existen más pruebas por practicar, ingresó a despacho para correr traslado para los alegatos de conclusión y emitir sentencia anticipada conforme al numeral 2 del artículo 278 del CGP.

El apoderado de la parte actora manifestó en sus alegatos que sus poderdantes cumplieron a cabalidad el contrato de promesa de compraventa, al pagar \$450.000.000 al demandado, quedando un saldo de \$150.000.000 cuya fecha era el 18 de abril de 2017, día en el cual se haría la escritura pública.

Indica que, según interrogatorio de TITO ROJAS, que el demandado les manifestó no asistir el día y la hora señalado en el contrato pues el inmueble presentaba una hipoteca vigente y para poder hacer los papeles debían encimar un dinero.

Afirma que el DEMANDADO desde un comienzo sabía de la situación real y jurídica que ostentaba el inmueble al momento de la venta, y que en consecuencia indujo en error a los compradores bajo el principio de buena fe, tal como lo afirmó el Señor ALEXANDER ZIPA en su interrogatorio.

Sustenta sus alegatos en las disposiciones del artículo 1546, 1880 y 756 del código civil correspondiente a la condición resolutoria tácita, las obligaciones del vendedor y a los requisitos de la tradición de bienes inmuebles.

Por su parte, el Curador de la parte demandada solicitó se despache desfavorablemente las pretensiones teniendo en cuenta que las situaciones que los demandantes argumentan como incumplimiento corresponde a situaciones que los promitentes compradores debieron conocer como un deber mínimo de prudencia y diligencia.

Igualmente, el gravamen hipotecario no impide otorgar escritura de compraventa, y existe la posibilidad que ambos propietarios concurren a la firma de la mencionada escritura; ambas situaciones no se pudieron constatar toda vez que ninguno de los extremos contractuales cumplió al acudir a la notaría en fecha y hora.

Por último, indica que la disposición del artículo 1546 del Código Civil esta dispuesto para que el legitimado para invocarla sea el contratante cumplido, situación que en el presente caso no es posible acreditar.

### **III. PRUEBAS RECAUDADAS**

Obran en el expediente las siguientes pruebas:

- 1- Promesa de Compraventa del inmueble ubicado en la Carrera 88C No. 51A - 12 SUR - Bogotá D.C. (fl 5 a 7 del PDF 01 de este Expediente digital)
- 2- Fotocopias de Pagos realizados, los días 18 de Julio de 2016 por el valor de \$60,000,000 millones de pesos moneda legal vigente; 17 de Agosto de 2016 por la suma de \$40,000,000 millones de pesos moneda legal vigente; 13 de Septiembre de 2017 por la suma de \$40,000,000 millones de pesos moneda legal vigente; 20 de Octubre de 2016 por la suma de \$100,000,000 millones de pesos moneda legal vigente; 28 de Diciembre de 2016 por la suma de \$90,000,000 millones de pesos moneda legal vigente; 05 de Abril de 2017 por la suma de \$50,000,000 millones de pesos moneda legal vigente; y por ultimo para el día 21 de abril de 2017 por la suma de \$10,000,000 millones de pesos moneda legal vigente. (fl 8 a 14 del PDF 001 de este expediente electrónico)
- 3- Certificado Catastral del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50S-40008924, (fl 14 del PDF 001 de este expediente electrónico)
- 4- Certificado de Tradicion del inmueble con matricula inmobiliaria No. 50S-40008924. (Fl 16 a 17 del PDF 001 de este expediente electrónico)

### **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 representado por abogado titulado, mientras que la demandada se encuentra representada por curador ad-litem en el proceso, quien contestó la demanda y propuso excepciones de mérito; como partes en el proceso figuran quienes en otrora actuaron como promitentes vendedor y comprador dentro del contrato de promesa 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 acreditado el cumplimiento o allanamiento a cumplir por la parte demandante como fundamento de su solicitud de resolución de contrato, o si por el contrario no obra material suficiente de esto, por lo cual deberá negarse las pretensiones elevadas por la actora.

## **3. MARCO TEÓRICO**

### **3.1 RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA 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”.*

#### **3.1.1. Del Contrato de Promesa de Compraventa**

Para el caso en concreto, frente al primer presupuesto para la prosperidad de la resolución del contrato, es necesario traer a colación la conceptualización del contrato de promesa de compraventa. Por lo cual, el legislador en el Código Civil dispuso:

*ARTICULO 1611. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) 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 1502> del Código Civil.

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

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

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

Ahora bien, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 23 de mayo de 2003 dijo al respecto:

*"(...) la promesa de venta es un contrato en virtud del cual se promete la celebración de otro, que queda determinado en el primero, y simplemente sujeto al cumplimiento de una condición o de un plazo que hace exigibles las obligaciones nacidas de la promesa de contrato. Ha establecido la jurisprudencia de la Corte, que no puede identificarse el contrato de promesa de venta con el contrato prometido de ella, pues del primero no surge para las partes, naturalmente, sino la obligación de otorgar la escritura contentiva del contrato prometido. En cambio, las obligaciones de efectuar la tradición del inmueble por parte del prometiende vendedor, y la de pagar su precio. a cargo del prometiende comprador, nacen a la vida jurídica en virtud del contrato de venta y no del contrato de promesa, en la cual solamente puede pactarse el pago del precio con anterioridad al otorgamiento de la escritura bien sea total o parcialmente, pero esta obligación no nace de la naturaleza de la promesa, sino de una cláusula accidental que es necesario pactar expresamente (Sentencia 23 de mayo de 1988)*

De lo transcrito se entiende la naturaleza jurídica del contrato de promesa de venta, cuya obligación principal es realizar la celebración de otro contrato; a diferencia del contrato de compraventa donde la obligación principal es la tradición del inmueble.

Así las cosas, se entiende que los anteriores tipos contractuales son totalmente diferentes en sus obligaciones principales y secundarias. En lo que respecta al Contrato de promesa de compraventa, se debe tener en cuenta,

*"... (...) para satisfacer lo que demanda el artículo 89-4 de la Ley 153 de 1887, hácese indispensable la determinación de la cosa prometida en*

*venta y el precio acordado, elementos esenciales de este contrato: pero por tratarse de inmuebles, es necesario, además, determinar con precisión la notaría en que, en su momento, ha de otorgarse la escritura pública, pues como lo enseña el artículo 1857 del Código Civil, en su inciso segundo, la venta de bienes raíces no se reputa perfecta ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. Siendo contrato solemne esta clase de ventas, y consistiendo precisamente la solemnidad en el otorgamiento de escritura ante notario, indispensable se hace precisar la notaria en donde ha de solemnizarse la venta de inmuebles.*

*"Pero -ha agregado- existe otra razón para exigir que en el escrito de promesa de bienes raíces se precise en qué notaria ha de otorgarse la correspondiente escritura de compraventa, de la promesa mencionada nace una obligación de hacer, pues los prometientes acuerdan, como sujeto materia de la promesa, el otorgamiento de la escritura; es este hecho el objeto prometido. De consiguiente, si ante cualquier notario del país o de quien haga sus veces en el exterior, se puede otorgar la escritura pública de venta de cualquier inmueble situado en el territorio nacional, síguese que es necesario precisar ante cuál de todos ellos debe hacerse otorgamiento de ese acto, porque si se pasara en silencio tal precisión, habría indeterminación del objeto del contrato de promesa", (artículo 1518 del C.C.). (Cas. Civ. del 19 de enero de 1979; 1º de diciembre de 1981, CLXVI, 632), precisión que se hace más imperiosa cuando en el lugar señalado para el cumplimiento de la prestación de hacer o en el domicilio de los contratantes, cuando ambas partes tienen uno mismo, existen varias notarias<sup>1</sup>*

Por lo tanto, de los requisitos del contrato de promesa de compraventa, está la determinación de la fecha y notaria donde se realizará la respectiva escrituración, y como consecuencia, se origina la obligación de asistir para la celebración del contrato prometido.

### **3.2 VENTA DE COSA AJENA.**

El ordenamiento jurídico colombiano permite la venta de cosa ajena, lo que implica su validez en el entendido que la obligación del vendedor es la tradición del inmueble, ya sea por consentimiento del propietario o por haber adquirido el derecho real con posterioridad, al respecto:

*"(...) la ajenidad del bien prometido tampoco afecta la validez de la convención preparatoria, en la medida que, siguiendo la preceptiva del artículo 1871 ibídem,*

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Cas. Civ. de 8 de septiembre de 1982, CLXV, 172

*«la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo», lo cual significa que los actos celebrados sobre bienes ajenos no son nulos y, por tanto, cuando se promete la venta de una cosa en esas condiciones, es posible predicar también la validez del contrato que las contiene, pues nada obsta para que posteriormente, el prometiende vendedor adquiera el derecho sobre la cosa que ha prometido transferir u obtenga el consentimiento del verdadero dueño que le permita cumplir la obligación adquirida para el momento en que deba perfeccionarse el contrato prometido, así ello envuelva un hecho futuro e incierto.»<sup>2</sup>*

### **3.3 SOBRE LA HIPOTECA.**

La hipoteca corresponde a una garantía real en virtud de un contrato solemne donde una persona afecta un inmueble para respaldar el cumplimiento de una obligación propia o ajena. Esto permite al acreedor la persecución del inmueble cuando se ha incumplido con el pago de la obligación, sin importar en manos de quien se encuentre la propiedad, pues esta figura jurídica no saca del comercio el bien inmueble, simplemente impone un gravamen real.

Entre las características de la hipoteca, de lo dicho por la doctrina se resalta<sup>3</sup>:

*“(…) b. confiere a su titular el atributo de la persecución, lo que significa que aquel tiene una acción real erga omnes para perseguir la cosa en manos de cualquier persona que la tenga en su poder. Si al hacerse exigible la obligación principal que garantiza la hipoteca, aquella no es satisfecha, el acreedor hipotecario puede demandar en ejercicio de la acción real a quien aparezca en ese momento inscrito como dueño del inmueble para hacerlo vender en pública subasta y con el precio de la venta para obtener el pago de su crédito.*

*c. confiere a su titular el atributo de la preferencia. Consiste en que el producto de la venta del inmueble hipotecado, lograda mediante el ejercicio de la acción de persecución, se destina al pago del crédito hipotecario, preferentemente al de cualquier otro crédito. (…)*

### **3.4 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

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Cas Civ. SC5690-2018

<sup>3</sup> GÓMEZ ESTRADA, Cesar. De los principales contratos civiles. Bogotá: Temis, 4ª edición 2008.

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.

#### **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 se desprende que efectivamente el contrato promesa de compraventa cuya resolución se demanda, esto es el celebrado entre el demandante y demandado el 10 de junio de 2016, fue suscrito por ARTIDORO BARBOSA GUERRA, ALEXANDER ZIPA VELASQUEZ y TITO ROJAS ROJAS y recaía sobre la venta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40008924, visible a folios 5 y 6 del PDF 001 del expediente electrónico, el cual cumple con los requisitos formales y sustanciales que la ley establece; puesto que consta por escrito, recae sobre los derechos de propiedad del inmueble mencionado, 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, se indica que las obligaciones adquiridas por demandante y demandado son las que quedaron estipuladas en el contrato de promesa de compraventa válidamente celebrado y de las que se derivan legalmente de estas.

Conforme al material probatorio obrante en el proceso el demandado se obligó a vender los derechos de propiedad sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40008924 por un valor de SEISIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000), los cuales debían ser cancelados de la siguiente forma: \$40,000,000 el día 15 de Julio de 2016, \$200,000,000 el 30 de septiembre de 2016, \$150,000,000 para el 15 de marzo de 2017 y el saldo de

\$150.000.000 a la firma de la escritura pública. Se indica que la entrega se haría a la firma del contrato objeto de la litis. Y que la escrituración se realizaría el 18 de abril de 2017 en la notaría 68 del círculo de Bogotá.

Ahora bien, según se evidencia en el folio de matrícula visto a folios 16 a 19 del PDF 001 del expediente electrónico, y en lo manifestado por la parte demandante en su interrogatorio, 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 la parte actora en la demanda y en el traslado de las excepciones de mérito haber cumplido a cabalidad el contrato de promesa de compraventa, así mismo, que el DEMANDADO le manifestó a la parte actora días antes sobre la imposibilidad de concurrir a la fecha y hora para cumplir con la obligación de escrituración. De igual forma, en los interrogatorios de los Señores DEMANDANTES, sostienen que cumplieron con la obligación de adelantar las diligencias necesarias, esto es haber presentado ante la Notaría y tener el saldo para el pago de la última cuota la escritura en la fecha y hora prevista; sin embargo tal afirmación no encuentra soporte probatorio diferente a sus propios dichos pues con relación a tal actividad, pues no existe certificación alguna de la notaria respecto de que haya presentado el día y hora junto con el saldo restante de la obligación. Por lo cual se concluye que el accionante no acredita haber cumplido con su obligación o haberse allanado a cumplir.

Aunado a lo anterior, tampoco acredita haber tenido en su posesión la suma de \$150.000.000 correspondiente a la última cuota del pago del bien inmueble. En el interrogatorio de parte del Señor Tito Rojas, afirmó que el dinero se encontraba en efectivo pues el promitente vendedor no le gustaba recibirlo a través de transferencia electrónica, a pesar de ello, era deber de los demandantes certificar ante el notario que tenía la suma de dinero y se encontraba en disposición de cumplir su parte e la obligación.

#### ***4.3 Incumplimiento del demandado***

Afirma la parte Demandante que la demandada no cumplió, de forma premeditada y de mala fe, su obligación pues además de no concurrir a la Notaría

68 de Bogotá a realizar la respectiva escrituración del bien inmueble prometido, también indica que el promitente vendedor incumplió pues el Señor ARTIDORO BARBOSA GUERRA no era el único propietario sino que se encontraba en común y proindiviso con la Señora DIANA ELISA GALINDO, lo que está en contradicción con el contrato ya que no fue informado en su debida oportunidad; así mismo, manifiesta que se encuentra registrado un embargo y por ello no puede cumplirse el contrato.

En primer lugar, memórese que la venta de cosa ajena vale y que la hipoteca no saca del comercio el bien inmueble, por lo cual, no puede predicarse un incumplimiento del DEMANDADO ya que estas situaciones en nada afectan la ejecución del contrato en consideración a que la obligación de la promesa de venta es celebrar otro negocio jurídico, por lo cual esta falta de información no perjudica, en principio, que se pueda celebrar la compraventa del inmueble.

Aunado a lo anterior, la queja de la parte actora se basa que en el contrato de promesa de compraventa se estipuló:

*“QUINTA garantiza el predio libre de pleitos, embargos judiciales, pignoraciones, reservas y limitaciones de dominio, arrendamientos por escritura pública, condiciones resolutorias, hipotecas, patrimonios de familia o afectación a vivienda, pleitos pendientes así mismo que se encuentra a paz y salvo de impuestos, valorización y servicios públicos hasta la fecha de entrega en todo caso saldrá al saneamiento de lo prometido en venta como lo ordena la ley. De ahí en adelante correrá por cuenta del comprador.”*

No se puede considerar que dicha estipulación sea un incumplimiento *per se* del contrato de promesa, a pesar de que afirma entregar el inmueble saneado; lo cierto es que la obligación del contrato objeto de la litis es la celebración de otro negocio jurídico, por lo cual, el estado jurídico del inmueble será irrelevante en la medida que el objeto es un plazo o condición para celebrar la compraventa, donde el estudio del título si será tema de especial importancia para la efectiva tradición.

Concomitante con lo anterior, el Señor TITO ROJAS manifiesta en su interrogatorio que no consultaron el Certificado de Libertad y Tradición del inmueble por una actitud de plena confianza con el vendedor. Situación que no corresponde a la actitud de un buen hombre de negocios, actuando en su deber de diligencia y prudencia. Sobre todo, si en dicho certificado consta que desde 2006 (anotación 008) el Señor Barbosa y la Señora Galindo son copropietarios. Además, el embargo se registró el 07 de julio de 2016, es decir casi un mes después de haber celebrado el contrato de promesa. Por lo tanto, no puede endilgarse un incumplimiento por una información pública de fácil acceso a cualquier persona.

Baste señalar que del dicho del propio demandado y del contenido de la promesa de compraventa suscrita el 10 de junio de 2016, aunado a las pruebas documentales que obran en el expediente, se evidencia que no se cumplió con el pago del precio pactado, y que a pesar de la información dada por el demandado de no poder acudir el día y hora a la notaría, tal circunstancia no lo habilitaba para abstenerse de realizar el pago prometido.

#### **4.4 Resolución del contrato e incumplimiento recíproco**

En tal orden de ideas, se encuentran estructurados en su totalidad los presupuestos exigidos por la ley sustancial para acceder parcialmente a las pretensiones de la demanda y consecuentemente declarar resuelto por incumplimiento recíproco el contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA” del 10 de junio de 2016, ordenando las restituciones mutuas pertinentes y según se explicó en la parte motiva de esta providencia. Igualmente, tampoco ha de prosperar la excepción “Ilegitimidad en la causa por indeterminación del incumplimiento” por las razones que se pasan a exponer.

Lo anterior, teniendo en cuenta que los demandantes no cumplieron con su carga de probar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del contrato objeto de la litis, pues no acreditó haber asistido a la Notaria 68 de Bogotá el 18 de abril de 2017, ni mucho menos haber tenido en su posesión la suma de \$150.000.000 con destino al pago de la última cuota pactada. Por el contrario, si está probado el incumplimiento mutuo de la obligación de realizar el contrato de compraventa sobre el bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-40008924, al no existir constancia de registro en el certificado de libertad y tradición de dicho negocio jurídico.

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 compraventa, 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”.*<sup>4</sup>

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 demandante entregar al demandado el inmueble sobre el cual recaían la promesa de venta, en el estado en que se encontraba, ahora bien.

Con relación a los frutos percibidos por las partes y no existiendo mora predicable en demandante o demandado, se condenará a demandado a reintegrar a los demandantes la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS debidamente indexados dentro los cinco días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia; suma esta que se encuentra acreditada en la prueba documental obrante a folios 8 a 13 del PDF 001 del expediente electrónico.

#### **4.5 Restituciones mutuas**

Como se enunció en el acápite anterior, la consecuencia de la declaratoria de la resolución del contrato de promesa de compraventa conlleva las restituciones mutuas, por lo cual es necesario hacer las precisiones del caso. Por lo tanto, la Corte Suprema de Justicia ha dicho al respecto:

*«En razón de la resolución de la compraventa por incumplimiento del comprador, las partes se encuentran compelidas a verificar las restituciones recíprocas, por lo que el vendedor tiene derecho a que se le restituya la cosa entregada y los frutos que ésta hubiere producido. Por su parte, el comprador tiene derecho a que se le restituya el pago que haya realizado del precio de la cosa. Esta suma ha de ser real, es decir actualizada para el momento de esta sentencia, toda vez que la indexación de una suma de dinero no comporta un beneficio ni puede confundirse con los frutos civiles que ella produce, porque simplemente constituye el ajuste de su valor para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, pues de lo contrario se estaría devolviendo al comprador una cantidad muy inferior a la que entregó en realidad.*

---

<sup>4</sup> 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>

*(...) el reconocimiento del valor real de la moneda para la fecha del fallo no es más que una consecuencia necesaria de la aplicación de los principios de justicia y equidad, así como del mandato legal que en materia de restituciones recíprocas ordena devolver ni más ni menos que la suma de dinero que fuera inicialmente entregada.*

*Desde luego que regresar a uno de los contratantes la cantidad nominal de dinero que éste dio en un comienzo, comportaría una de dos hipótesis: a) Devolverle menos de lo que entregó, en el caso de que entre dicho lapso haya ocurrido el fenómeno de la devaluación de la moneda por efectos de la inflación; o b) restituirle más de lo que abonó, si fue que en ese lapso se revaluó la moneda en razón de la deflación, lo que es muy poco probable que ocurra en nuestra economía, aunque no es una hipótesis del todo descartable. En uno u otro evento es preciso ajustar el valor real del dinero para no incurrir en un enriquecimiento injusto en favor de una de las partes, independientemente de si quien debe recibir la prestación es o no deudor incumplido.*

*En ese orden, si al vendedor se le restituye un bien inmueble valorizado por el simple paso del tiempo, no sería justo ni equitativo que el comprador recibiera, a su vez, una suma de dinero depreciada, ya que no se le estaría devolviendo la misma cantidad que aportó inicialmente sino una muy inferior por los efectos de la devaluación, es decir que no se estaría cumpliendo a cabalidad con el mandato que el artículo 1932 del Código Civil establece para el caso de la resolución del contrato, puesto que las cosas no se estarían retro trayendo al estado anterior sino que se le estaría imponiendo al deudor incumplido una sanción que la ley civil no consagra.*

*Tal sanción o pena, además, se impondría de manera arbitraria y escaparía de todo parámetro objetivo, toda vez que dependería exclusivamente del azar, es decir de la variación del valor de la moneda en el tiempo, según las imprevisiones de la economía.”<sup>5</sup>(Subrayado propio)*

Así las cosas, la indexación del valor debido como restitución por parte del demandado, se encuentra justificado en el orden de garantizar en la mayor medida de lo posible el restablecimiento de la situación anterior.

Ahora bien, en la Cláusula TERCERA del contrato se pactó la entrega del inmueble a la firma de la escritura, sin embargo, está acreditado en el plenario que la parte demandante ostenta la tenencia de la totalidad de la casa desde la firma del contrato antes referenciado; manifestaron ambos demandantes, que el inmueble se encuentra en uso en su primer piso como local comercial donde

---

<sup>5</sup> CSJ, SC11287-2016, 17 ago. 2016, rad. 2007-00606-01

funciona un casino, y el resto de la propiedad se esta usando como bodega del negocio.

Por lo tanto, a pesar que se pactó la entrega de la propiedad cuando se celebrara el negocio jurídico de la compraventa, lo cierto, es que de facto fue entregada por el promitente vendedor en su debida oportunidad, y en consecuencia, deberá hacerse la debida restitución, no sin antes hacer la precisiones respectiva.

En este sentido, teniendo en cuenta que en materia de restituciones mutuas derivadas de la declaratoria de resolución del contrato de promesa de compraventa, éstas deben reconocerse aunque no se hubieran invocado en la demanda o en las excepciones, por lo cual, en aras de garantizar el efectivo restablecimiento de la situación anterior se hace necesario abordar el derecho de retención como una forma de lograr la materialización del derecho sustancial.

Es así como la doctrina ha indicado:

*El derecho de retención surge por el incumplimiento de una obligación. Entendido desde la mirada del nuevo Derecho de contratos, en donde el incumplimiento se caracteriza por su amplitud y por su naturaleza neutra desde el punto de vista de la imputación subjetiva al deudor. Este concepto de incumplimiento se construye tomando en cuenta la insatisfacción del interés del acreedor, configurado y garantizado por el contrato. El incumplimiento se refiere no solo a deberes de conducta del deudor, también puede tener como contenido determinados estados o situaciones de la realidad presupuestos en el contrato.*

*Las partes se obligan a cumplir un todo; en otras palabras, no se obligan a cumplir una enumeración de obligaciones aisladas o fraccionadas, sino toda actividad que razonablemente se pueda esperar de ellas en el marco de un contrato voluntariamente aceptado, todo atendiendo a un fin: la conservación del contrato. En caso de incumplimiento, se trata, pues, de un incumplimiento del contrato, no de la obligación.*

(...)

*El nuevo Derecho de contratos articula un sistema de "remedios" que puede utilizar el acreedor insatisfecho por el incumplimiento del contrato. Los remedios son medidas de protección que el ordenamiento jurídico ofrece al acreedor en caso de incumplimiento de la contraparte para obtener la mejor realización de su interés. Los remedios pueden consistir en pretensiones otorgando la facultad de exigir al deudor un dar, hacer, o no hacer. También pueden ser derechos potestativos que facultan al acreedor para modificar, por medio de su sola voluntad, una situación jurídica.*

(...)

*En el caso del derecho de retención existe el incumplimiento de un crédito, que da lugar a que quien deba entregar una cosa del deudor la retenga hasta que vea satisfecha su pretensión. Esto ubica al derecho de retención como un remedio contractual. Porque*

*cumple con el requisito básico, el incumplimiento, y contiene además otro propio, el retener un bien hasta ver cumplida su pretensión. Sería además un remedio que confiere un derecho potestativo, ya que como hemos dicho faculta al acreedor para modificar por medio de su voluntad una situación jurídica. Así, el acreedor modifica la situación de incumplimiento, porque voluntariamente retiene un bien del deudor hasta que este cumpla con el crédito.”<sup>6</sup>*

Por lo expuesto, el derecho de retención es un remedio dentro del incumplimiento de las obligaciones y contratos, y en una interpretación sistemática, también se constituye como una forma de saneamiento ante situaciones derivadas de este incumplimiento; pues garantiza el retorno al estado anterior de la firma del contrato de promesa de compraventa.

En este sentido, es dable concluir que la parte demandante tiene derecho de retención sobre el inmueble que se prometía comprar, hasta tanto no se verifique el pago de los \$450.000.000 de pesos debidamente indexados. De no ser así, la parte demandante quedaría desprovisto de una garantía para el cumplimiento de la restitución que se le debe.

5. 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,

## RESUELVE

**PRIMERO. - DECLARAR NO PROBADA** la excepción de mérito denominada “Ilegitimidad en la causa por indeterminación del incumplimiento” planteada por el Curador Ad-litem .

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

**TERCERO. - DECLARAR RESUELTO POR INCUMPLIMIENTO RECÍPROCO** el contrato de promesa de compraventa celebrado el 10 de junio de 2016, entre los promitentes compradores ALEXANDER ZIPA y TITO ROJAS y el promitente vendedor ARTIDORO BARBOSA GUERRA, respecto del inmueble

---

<sup>6</sup> Patricia Leal Ramos. Revista de Derecho Privado. Universidad Externado

ubicado en la Carrera 88 C No 51 A – 12 Sur de la ciudad de Bogota con folio de matricula inmobiliaria No 50S-40008924 de La Oficina de Registro de instrumentos públicos de Bogotá.

**CUARTO. - ORDENAR** las restituciones mutuas a las que haya lugar

**QUINTO. - CONDENAR** a los demandantes ALEXANDER ZIPA y TITO ROJAS para que entreguen el inmueble antes identificado al demandado ARTIDORO BARBOSA en el estado en que fue recibido.

**SEXTO. - CONDENAR** al demandado ARTIDORO BARBOSA a reintegrar a los demandantes ALEXANDER ZIPA y TITO ROJAS la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS pagada con ocasión del contrato de promesa de compraventa al que se aludió en el ordinal tercero debidamente **indexada**.

**SÉPTIMO. - CONCEDER** el derecho de retención a la parte DEMANDANTE sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No50S-40008924 conforme lo expuesto en la parte motiva.

**OCTAVO. - NEGAR** las pretensiones segunda a sexta de la demanda, referente al pago de cláusula penal y reconocimiento de perjuicios de conformidad con la parte motiva de esta sentencia.

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

**Cópiese, Notifíquese y Cúmplase,**

**ELSA JANETH BARBOSA VILLALBA  
JUEZ  
ORIGINAL FIRMADO**

<b>JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO</b> Bogotá, D.C. <u>13 de enero de 2022</u> Notificado por anotación en ESTADO No. <u>002</u> de esta misma fecha La Secretaria, SANDRA MARLEN RINCÓN CARO
--