

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL**

Bogotá D.C., diez (10) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Radicación: 11001 40 03 057 2019 00752 00

Proceso verbal de Mamerto Noe León Castillo contra Zonia Maritza Castro Sinisterra.

Procede el Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponda, conforme con el numeral 2, artículo 278 del Código General del Proceso, ya que concurren los presupuestos procesales y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

ANTECEDENTES

1. El señor Mamerto Noe León Castillo, a través de apoderado judicial impetró demanda en contra de la señora Zonia Maritza Castro Sinisterra, para que por los trámites del proceso verbal se declare que, i) el demandante cumplió con las obligaciones que en calidad de promitente comprador adquirió mediante contrato de promesa de compraventa del inmueble ubicado en la carrera 7 C No. 2 A – 30 Sur, casa 50, manzana 5, Lote 2 del Conjunto Residencial Parque Campestre Urbanización Buenos Aires de Soacha (Cundinamarca), ii) en consecuencia se ordene a la promitente vendedora y aquí demandada, que cumpla con las obligaciones a su cargo dentro del contrato de promesa de compraventa; iii) como cancelar el patrimonio de familia que recae sobre el inmueble prometido; iv) suscribir la escritura pública de compraventa, v) se cancele al demandante la suma de \$20.000.000,00 correspondiente a la cláusula penal, debido al incumplimiento de la pasiva y vi) se condene en costas.

Subsidiariamente solicito que, i) se declare la resolución de la promesa de compraventa celebrada el 16 de junio de 2015 entre Zonia Maritza Castro Sinisterra en calidad promitente vendedora, y Mamerto Noe León Castillo en calidad de promitente comprador; ii) se condene a la demandada a devolver la suma de \$79.381.262,00 que se entregó como parte de pago del precio acordado por la compraventa del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 051-123535; iii) pagar los intereses moratorios y remuneratorios sobre la suma de \$79.381.262,00, a partir de la fecha en que se entregó el dinero a la demandada, hasta que la data en que se devuelva dicho monto; iv) cancelar la suma de \$2.213.000,00 correspondiente a las cuotas de administración del bien prometido en venta; v) pagar el monto de \$2.378.559,00 por concepto de reparaciones locatarias del predio referido; vi) pagar el importe correspondiente a la cláusula penal; y vii) cancelar las costas que genere el proceso.

2. Las anteriores pretensiones las fundamenta el actor en los siguientes hechos que así se sintetizan:

El 16 de junio de 2015, el demandante Mamerto Noe León Castillo y la demandada Zonia Maritza Castro Sinisterra celebraron contrato de promesa de compraventa del inmueble ubicado en la carrera 7 C No. 2 A – 30 Sur, casa 50, manzana 5, Lote 2 del Conjunto Residencial Parque Campestre Urbanización Buenos Aires de Soacha (Cundinamarca), el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 051-123535.

Como precio de la venta se pactó la suma de \$110.000.000,00, de los cuales i) \$37.200.000,00 correspondían a un crédito personal que la promitente vendedora adeudaba a favor del demandante; ii) \$40.000.000,00 respecto del crédito hipotecario constituido a favor del Fondo Nacional del Ahorro Carlos Lleras Restrepo que recae sobre el inmueble prometido en venta; iii) \$20.000.000,00 se cancelarían con la firma de la promesa; iv) \$2.800.000,00 mediante consignación realizada a través de la plataforma Efecty el 16 de

agosto de 2015; y v) \$10.000.000,00 pagadera con la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa el 7 de febrero de 2018.

La promitente vendedora se obligó a cancelar el patrimonio de familia constituido sobre el inmueble referido, para el 1 de mayo de 2017. No obstante, este no se había efectuado para la fecha de la presentación del libelo.

El demandante pagó 34 cuotas del crédito hipotecario constituido a favor del Fondo Nacional del Ahorro Carlos Lleras Restrepo por la suma total de \$19.381.262,00. Los instalamentos cancelados se discriminaron de la siguiente forma: \$1.729.337,00 para el 24 de junio de 2015, \$544.148,00 el 22 de julio de 2015, \$534.764,00 el 18 de agosto de 2015, \$535.021,00 el 15 de septiembre de 2015, \$534.331,00 el 15 de octubre de 2015, \$535.599,00 el 11 de noviembre de 2015, \$535.565,00 el 15 de diciembre de 2015, el \$535.533,00 el 14 de enero de 2016, \$535.499,00 el 15 de febrero de 2016, \$535.466,00 el 15 de marzo de 2016, \$535.432,00 el 14 de abril de 2016, \$535.398,00 el 12 de mayo de 2016, \$532.985,00 el 17 de junio de 2016, \$533.105,00 el 15 de julio de 2016, \$533.445,00 el 16 de agosto 2016, \$533.036,00 el 15 de septiembre de 2016, \$533.001,00 el 18 de octubre de 2016, \$534.733,00 el 15 de noviembre de 2016, \$533.641,00 el 14 de diciembre de 2016, \$533.520,00 el 16 de enero de 2017, \$533.567,00 el 20 de febrero de 2017, \$533.530,00 el 15 de marzo de 2017, \$534.664,00 el 17 de abril de 2017, \$533.455,00 el 15 de mayo de 2017, \$535.077,00 el 15 de junio de 2017, \$535.033,00 el 17 de julio de 2017, \$535.164,00 el 15 de agosto de 2017, \$534.214,00 el 15 de septiembre de 2017, \$534.896,00 el 17 de octubre de 2017, \$535.027,00 el 20 de noviembre de 2017, \$536.304 el 18 de diciembre de 2017, \$535.727,00 el 16 de enero de 2018, \$535.150,00 el 19 de febrero de 2018, y \$535.895,00 el 20 de marzo de 2018.

Igualmente se canceló las cuotas de administración del inmueble prometido en venta desde el mes de junio de 2015 hasta julio de 2019, según consta en las consignaciones efectuadas en la cuenta bancaria de la copropiedad donde está ubicado el predio, por un valor total de \$2.213.000.00; y se realizaron reparaciones locativas al inmueble por la suma de \$2.378.599,00.

En atención al clausulado tercero de la promesa de compraventa, el demandante se obligó a pagar el crédito hipotecario hasta el 31 de enero de 2018. No obstante, frente al incumplimiento de la promitente vendedora entregar el predio sin gravamen alguno (cancelación de la afectación al patrimonio de familia), se dejó de cancelar dicha obligación desde el 29 de enero de 2018.

Para el 16 de junio de 2015, la promitente vendedora entregó materialmente el inmueble.

Las partes acordaron en el clausulado noveno del contrato de promesa de compraventa que, la escritura pública de compraventa se suscribiría el 7 de febrero de 2018 a las 11:00 a.m. en la Notaria 52 del Círculo de Bogotá. Llegada dicha data, la demandada no se acercó a la Notaria señalada, según consta en el acta de no comparecía.

El promitente comprador, cumplió a cabalidad con las obligaciones impuestas a su cargo, en el contrato de promesa de compraventa.

El 13 de noviembre de 2018, se citó a la demandada Zonia Maritza Castro Sinisterra ante el Centro de Conciliación de la Procuraduría General de la Nación, a efecto de obtener la resolución del contrato de promesa de compraventa, junto con la devolución del precio pagado, y el pago de la cláusula penal por incumplimiento de la promitente vendedora.

3. En atención a lo ordenado en auto del 23 de septiembre de 2019 por parte del Juzgado Veinticinco Civil del Circuito de Bogotá, se admitió la causa el 25 de octubre de 2019, disponiendo la notificación de la demandada.

4. La demandada Zonia Maritza Castro Sinisterra fue legalmente vinculado al proceso conforme lo previsto en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, quien dentro del término de traslado no realizó pronunciamiento alguno.

CONSIDERACIONES

1. Después de observar que la accionada, conociendo inequívocamente los hechos y pretensiones del demandante en el asunto que nos concierne, no infirmó los primeros, ni se opuso a las segundas, por el contrario, guardando silencio, este Juzgado interpreta que no hay lugar a la práctica de pruebas que tiendan a corroborar las circunstancias que fueron afirmadas en el escrito de la demanda.

En efecto como ya quedo sentado, la demandada enterada de las intenciones del demandante a través de este proceso, no contestó la demanda, por tanto, de conformidad con el artículo 97 del C.G. del P., *“la falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto”* (subrayado fuera del texto original).

Cabe destacar que la confesión cobra relevancia en la medida que no sea desvirtuada con otros medios probatorios; para el caso es claro que la demandada Zonia Maritza Castro Sinisterra, enterada de las pretensiones del señor Mamerto Noe León Castillo, no ejerció acción alguna como contestar la demanda, proponer excepciones, infirmar los hechos expuestos por su contra parte etc., siendo su responsabilidad así hacerlo si lo manifestado en la demanda está alejado de la realidad, pues esta confesión dada como consecuencia de la falta de contestación de la demanda admite prueba en contrario.

Como en oportunidad fuera decantado por la Corte Constitucional al estudiar la exequibilidad del artículo 210 del C. de P.C.¹, jurisprudencia totalmente aplicable a este caso, oportunidad en donde explico que *“La confesión ficta o presunta es una presunción legal que admite prueba en contrario² (presunción legal en sentido estricto, “iuris tantum”), por lo que guarda una relación inmediata con las reglas que gobiernan el peso de la prueba en el correspondiente proceso civil, lo que quiere decir que cuando se presenta, “...la parte a quién beneficia se libera de la carga que entraña la demostración del hecho presumido, siempre en el entendido que su finalidad no es otra distinta a imprimirle seguridad a situaciones que con justicia y fundamento pueden suponerse existentes, pero sin que de manera tajante quede excluida la posibilidad de probar con variable amplitud contra ese hecho a cuya certeza se llega mediante la presunción.”³*

Esta carga de desvirtuar las pretensiones y hechos incoado en el libelo, está a cargo de la parte pasiva a través de la petición oportuna de pruebas en los términos que la ley le otorgada para ello (durante el traslado de la demanda).

De manera tal que con la valoración de la presunción de confesión de los hechos de la demanda que conforme sus exposición admitan esta clase de prueba y los documentos aportados con la demanda considera el Despacho que resulta innecesaria la práctica de otras pruebas diferentes a las aquí mencionadas, pues estas son suficientes para proferir la sentencia que aquí se reclama, por lo que con fundamento inciso 2, numeral 2, del artículo 278 del Código General del Proceso, se encuentra este Juzgado habilitado para señalar que no es necesaria la práctica de la audiencia de que trata el artículo 372 y 373 del mismo texto normativo.

¹ Sentencia C-622 de 1998

² “...es una simple interpretación o una explicación de los hechos que desaparece cuando se llega a demostrar que los hechos mismos no existen...”

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 16 de febrero de 1994.

Ahora bien, para cerrar esta instancia con la sentencia correspondiente, es necesario en primer lugar hacer un análisis teórico y jurisprudencial del contrato de promesa de compraventa, la figura del incumplimiento de la obligación estipulada, y la resolución contractual, para finalmente aplicarlos al caso concreto y determinar si hay o no lugar a reconocer la pretensión principal de cumplimiento de la obligación o, por el contrario, acoger la pretensión subsidiaria de resolución.

2. Como punto de partida, el artículo 1611 del Código Civil, señala que el contrato de promesa es un acto preparatorio que surten las partes, a efecto de celebrar otro negocio jurídico distinto, y que esta direccionado a asegurar la culminación de otro contrato, el cual se perfeccionará con la correspondiente suscripción de la escritura pública en la data acordada, previo al cumplimiento de todas las obligaciones estipuladas. Dicha promesa debe i) constar por escrito, ii) el negocio jurídico que se conviene celebrar debe ser eficaz (artículo 1511 del C.C.), iii) determinar el plazo y condición en la que celebrara el contrato prometido, y iv) se perfeccionara con la tradición de la cosa y las formalidades propias de cada negocio jurídico.

La promesa de contrato *“...tiene un “carácter preparatorio o pasajero, lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el prometido...”⁴, es decir, “el contrato de promesa (...) no puede confundirse con el prometido, pues es su antecedente; y la realización de éste, es el objeto de aquella. “La promesa no es sino una convención que sirve para celebrar otra, por lo que no produce más efecto que poder exigir la celebración de éste. Ahí termina su misión. Celebrado el contrato prometido desaparece la promesa...”⁵*

Frente al pedimento direccionado a que se ordene el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, es menester precisar que de acuerdo a los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, las estipulaciones contractuales son ley para las partes, estando los contratantes obligados a cumplirlas conforme lo acordado, y atendiendo la naturaleza del acto jurídico celebrado. De igual forma, en observancia a las prevenciones de los artículos 1546 y 1609 de la normatividad en cita, se precisa que, a efecto de ordenar el forzoso cumplimiento de un contrato, deben concurrir los siguientes presupuestos. i) la celebración de un contrato bilateral, b) el incumplimiento de la parte pasiva, y iii) el convocante a juicio debió haber cumplido con las obligaciones contractuales a su cargo, o allanarse a cumplir las mismas. De tal suerte, que el demandante al haber ejecutado las obligaciones a su cargo o se ha allanado a ejecutarlas, está legitimado para solicitar que se ordene el cumplimiento del negocio jurídico prometido.

En suma a lo anterior, debe señalarse que el incumplimiento del extremo demandado sin causa justificada (bien sea por inejecución, o por ejecución tardía, o defectuosa), faculta a la contraparte que honró sus obligaciones contractuales a solicitar la resolución del vínculo junto con los perjuicios que se le hayan ocasionado (art. 1546 del C.C.).

Sobre dicho tópico La Corte Suprema de Justicia ha reiterado que *“...la parte que cumple ‘(...) tanto las obligaciones anteriores o simultáneas que tenía a su cargo o que se allanó a cumplirlas (...)’, está facultada para solicitar judicialmente a la contraparte inobservante, según lo estime pertinente, la ejecución de la prestación que se encuentra a su cargo, o la resolución del convenio si a ello hubiere lugar, en cualquiera de los casos, con indemnización de perjuicios”⁶. De ahí que “(...) la facultad de resolver los contratos por incumplimiento requier[a] la presencia de varios presupuestos o requisitos que, aunque no generan unanimidad en la doctrina, se han concretado tradicionalmente en la existencia de un contrato bilateral válido, el*

⁴ C.S.J. Sala de Casación Civil sentencia del 14 de julio de 1998 Exp:4724.

⁵ C.S.J. Sala de Casación Civil sentencia del 16 de diciembre de 2013 Exp: 1997-04959

⁶ CSJ SC 5569 de 2.019, criterio también adoptado en sentencia SC 1662 de 2019.

incumplimiento de uno de los contratantes y el cumplimiento o la disposición a cumplir del otro...”.⁷

3. El demandante pretende que se declare que la demandada incumplió las obligaciones direccionadas a obtener el levantamiento del patrimonio de familia, y la suscripción de la escritura pública de compraventa; y que en consecuencia, se le condene al cumplimiento de la convención. Luego, conviene decir, que la parte actora soporta tanto la pretensión principal de cumplimiento, como la secundaria de resolución, en el incumplimiento de la promitente vendedora en las obligaciones a su cargo, y en el allanamiento de cumplir con las obligaciones impuestas a él, como promitente comprador.

Bajo dicha premisa observa el Despacho que, efectivamente entre las partes en contienda se celebró un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble ubicado en la carrera 7 C No. 2 A – 30 Sur, casa 50, manzana 5, Lote 2 del Conjunto Residencial Parque Campestre Urbanización Buenos Aires de Soacha (Cundinamarca) identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 051-123535, por un precio total de \$110.000.000,00 según se desprende de la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa suscrito el 16 de junio de 2015 (obrante a folios 4 al 7 del expediente físico), y adicionalmente, se estipuló, que la escritura pública de compraventa se suscribiría el 7 de febrero de 2018 a las 11:00 a.m. en la Notaria 52 del Círculo de Bogotá (cláusula novena del contrato de promesa de compraventa); de la cual surgen los elementos estructurales del contrato que exige el artículo 1611 del Código Civil.

Así pues, precisada la existencia del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, corresponde indagar sobre el cumplimiento de las obligaciones nacidas de dicho contrato, sin que exista controversia en torno a la entrega del inmueble por parte de la demandada, ya que el actor manifestó en el hecho once del acápite factico, que para el 16 de junio de 2015 se realizó la entrega material del predio. Centrándose en lo atinente al levantamiento del patrimonio de familia y la celebración de la escritura pública de compraventa, incumplimiento endilgado por el demandante a la demandada, y al cumplimiento del demandante de pagar el precio convenido a favor de la vendedora.

Revisado el contrato de promesa de compraventa, se observa que las obligaciones de la vendedora eran: i) una vez el promitente comprador haya pagado el saldo del crédito hipotecario que recae sobre el inmueble objeto del contrato, la pasiva se obligó a suscribir la escritura pública de cancelación de la hipoteca, cumpliendo con la documental y pago notariales respectivos (cláusula tercera, parágrafo dos); ii) desde el 1 de mayo de 2017 se obligó a iniciar los trámites de cancelación judicial del patrimonio de familia, cuyo plazo final sería el 31 de enero de 2018, cumpliendo con la documental y gastos correspondientes (cláusula cuarta); iii) entregar el inmueble libre de gravámenes o afectaciones (cláusula quinta), iv) estar a paz y salvo en impuestos, servicios públicos y cuotas de administración (cláusula sexta); v) entregar materialmente el predio para el 16 de junio de 2015 (cláusula octava); y vi) suscribir la escritura pública de compraventa el 7 de febrero de 2018 a las 11:00 a.m. en la Notaria 52 del Círculo de Bogotá (cláusula novena).

Ahora bien, frente a las obligaciones correspondientes al demandante, y conforme a la documental allegada al expediente, se tiene que: i) en efecto en el clausulado séptimo, numeral primero del contrato de promesa de compraventa, se consignó que la parte demandada acepta que se pague la suma \$37.200.000,00 con un crédito personal que adeudaba a favor del demandante; ii) pagó la suma de \$19.381.262,00 correspondiente a 34 cuotas del crédito hipotecario constituido a favor del Fondo Nacional del Ahorro Carlos Lleras Restrepo (folios 11 al 44 del expediente físico), faltando por cancelar la suma estimada de \$20.618.738; iii) \$20.000.000,00 cancelados con la firma de la promesa, según consignó en el clausulado séptimo, numeral tercero, donde consta que la parte demandada recibió dicha suma; iv) \$2.800.000,00 pagaderos

⁷ C.S.J., Cas. Civil. 18 dic. 2009. Exp. 09616.

el 16 de agosto de 2015, sin que obre en el expediente giro realizado a través de la plataforma Efecty, contradiciendo lo manifestado en el hecho cuarto del acápite factico: y v) \$10.000.000,00 pagaderos con la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa para el 7 de febrero de 2018, la cual no se efectuó debido al incumplimiento de la demandada, según lo manifestó el actor en el libelo.

Con ánimo de determinar la inobservancia del contrato, radicado en la ausencia de cumplimiento, el cumplimiento tardío, o el cumplimiento imperfecto o defectuoso de la prestación por parte de la demandada, es menester precisar, si aquella debía primero levantar el patrimonio de familia como prerequisite para cancelar el crédito hipotecario por parte del promitente comprador. Para tal efecto, se debe revisar las siguientes estipulaciones:

“...TERCERA: El inmueble objeto de esta promesa, actualmente presenta hipoteca abierta sin límite de cuantía, con valor de crédito aprobado por (\$40.225.891) de Zonia Maritza Castro Sinisterra al Fondo Nacional del Ahorro Carlos Llera Restrepo (...) PARAGRAFO UNO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a partir de la fecha, a hacerse cargo de las cuotas del crédito hipotecario, hasta enero 31 de año 2018; fecha en la cual pagara la totalidad del crédito hipotecario, con el saldo que presente a la fecha para suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa, una vez la PROMITENTE VENDEDORA haya cancelado la afectación de patrimonio de familia que existe actualmente sobre el inmueble prometido en venta. PARAGRAFO DOS: una vez el PROMITENTE COMPRADOR pague la totalidad del saldo de la hipoteca el 31 de enero de 2018, LA VENDEDORA se obliga a suscribir la correspondiente escritura pública de cancelación de hipoteca, asumiendo en su totalidad los gastos notariales y de registro para tal efecto. CUARTA: El inmueble objeto de esta promesa, actualmente presenta limitación al dominio de constitución de patrimonio de familia de Zonia Maritza Castro Sinisterra a favor suyo, de los hijos que tenga y de los que llegara a tener (...) PARAGRAFO UNO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a partir del primero (01) de mayo del año 2017 a cancelar judicialmente la limitación de patrimonio de familia sobre el inmueble prometido en venta, la cual se menciona en esta cláusula; para lo cual tendrá como plazo máximo hasta el 31 de enero de 2018; esto como requisito para suscribir publica de compraventa...” (Subrayado por el Despacho).

Así las cosas, y a pesar del cuestionamiento efectuado por el demandante, lo cierto es que el levantamiento del patrimonio de familia no era un prerequisite para que se diera el pago total del crédito hipotecario constituido a favor del Fondo Nacional del Ahorro Carlos Lleras Restrepo, estimado en la suma de \$40.000.000,00, sino para suscribir la escritura pública de compraventa. Luego, no tiene cabida de prosperidad la acción de cumplimiento de la obligación consagrada en la promesa de compraventa, habida cuenta que el demandante no cumplió con su obligación principal de pagar el precio pactado en el término estipulado, ya que no era justificable que el actor no cancelara la totalidad de dicha acreencia para el 31 de enero de 2018; pues se itera que las obligaciones no dependían una de la otra, lo que implica que la infracción contractual de la promitente vendedora, no justifica la renuencia del actor a cumplir con lo pactado. Frente al particular la Corte Suprema ha señalado:

“...En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió; así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; y puede demandarla en el evento de desacato recíproco y simultáneo si se funda en el desacato de todas las partes, en este evento sin solicitar perjuicios (CS SC1662 de 2019); mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual o que desplegó todos los actos para satisfacer sus débitos, con independencia de que el otro

extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, también en el supuesto de que estos fueran anteriores...”⁸

En ese orden de ideas, basta decir, que igualmente se probó que la demandada no cumplió con su obligación de levantar el patrimonio de familia que recae sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 051-123535, según obra en el numeral 7 del certificado de libertad y tradición (folio 10 del expediente físico), y tampoco compareció ante la Notaria 52 del Círculo de Bogotá a la hora acordada, a efecto de suscribir la mentada escritura pública de compraventa, conforme consta en el acta de no comparecencia No. 005-2018 (folio 8 del expediente físico).

4. Teniendo en cuenta que se acreditó que las partes contratantes incumplieron con las obligaciones a las cuales se comprometieron en el contrato de promesa de compraventa, se impone desestimar la totalidad de las pretensiones incoadas por el demandante, ya que la pretensión de resolución del negocio jurídico (subsidiaria), solo puede ser invocada por el contratante que ejecutó las obligaciones acordadas, o en su defecto, que justificó su incumplimiento, lo que aquí no ocurrió. *“...La Corte, desde antaño, tiene sentado que “el artículo 1546 estatuye como principio la condición resolutoria tácita a que están sometidos todos los contratos bilaterales, en virtud de la cual si uno de los contratantes no cumple lo pactado, el otro, o sea, el cumplidor, puede pedir la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios. (...). De las normas citadas se infiere que, demandada la resolución de un contrato bilateral, debe demostrar el actor que ha cumplido las obligaciones a su cargo, que el demandado no ha cumplido las suyas, y que, por consiguiente, se hallaba en mora de cumplirlas”.*⁹ Por tanto, es claro para el Despacho que el señor Mamerto Noe León Castillo no puede obtener la resolución del contrato, más la restitución de los dineros pagados, y el pago de la cláusula penal, cuando este también incumplió con su obligación de pagar el precio del inmueble prometido en venta.

Con independencia a lo anterior, pese a que se evidenció que las partes en contienda no honraron sus compromisos, no se puede entrar a declarar la resolución del contrato por mutuo disenso, ya que se carece del requisito adjetivo de querer abandonar o desistir del contrato de promesa de compraventa, máxime cuando el demandante a través de este proceso solicitó el cumplimiento forzoso de lo convenido, es decir, que su intención no se enfila en desistir de la adquisición del predio. Adicionalmente, porque el extremo actor no lo invocó dentro de las pretensiones de la demanda; cuya declaración oficiosa o extensiva implicaría la alteración de la regla de la congruencia prevista en el artículo 218 del C.G.P., y afectaría los intereses del demandante, pues consecuentemente a la declaración de la resolución se ordenaría las restituciones mutuas, sin lugar reconocer perjuicios. Al respecto la corporación en cita ha precisado que:

*“...Con el anterior marco se advierte que el Tribunal no vulneró rectamente las normas sustanciales invocadas por los recurrentes, pues, si bien dejó sentado, y ello no es materia de reproche, el incumplimiento de las obligaciones de ambos extremos contractuales, dicha circunstancia no le imponía aplicar automáticamente la figura del mutuo disenso tácito, cual lo pregona la reiterada doctrina de la Corte, más aún cuando, como desde el comienzo lo indicó el ad-quem, la pretensión de los reclamantes tuvo por objeto la resolución de la convención con el consecuente reconocimiento de perjuicios, súplica de linaje y secuelas diferentes al “mutuo disenso”....”.*¹⁰

En consecuencia, al no acreditar los supuestos facticos en que estriba la consecuencia jurídica perseguida se denegará las pretensiones de la demanda,

⁸ SC4801-2020

⁹ SC1662-2019

¹⁰ SC15762-2014

sin lugar a condena en costas, teniendo en cuenta que parte demandada no contesto la demanda, ni propuso medio exceptivo alguno.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones (principales y subsidiarias) de la demanda, conforme con las consideraciones sentadas en precedencia.

SEGUNDO: DECRETAR el levantamiento de la medida cautelar ordenada. Líbrese los oficios correspondientes.

TERCERO: DECRETAR la terminación del presente proceso.

CUARTO: NO IMPONER condena en costas al demandante, teniendo en cuenta que parte demandada no contesto la demanda, ni propuso medio exceptivo alguno

QUINTO: ARCHIVAR el expediente una vez cumplido lo anterior.

NOTIFIQUESE,



MARLENNE ARANDA CASTILLO
JUEZ