

Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

11001 4003 **001 2022 00006 00**

Procede el despacho a proferir sentencia anticipada dentro del proceso verbal de ROCIO DEL PILAR ACERO CRUZ contra TECNOLOGIA EN INGENIERIA SAS INTELCO SAS.

ANTECEDENTES:

DEMANDA

Por intermedio de apoderada judicial ROCIO DEL PILAR ACERO CRUZ, instauró la correspondiente demanda para que se ordene el cumplimiento de lo pactado en el acta de resolución suscrita el 28 de abril de 2021 por la que se resolvió el contrato de promesa de compraventa celebrado el 9 de mayo de 2019, y tal sentido se ordene la devolución de los dineros entregados por ella como promitente compradora en la suma de \$61.269.791= junto con los intereses causados desde la fecha de cumplimiento de la obligación. Así como, la indemnización por los perjuicios causados por incumplimiento, y la cláusula penal en la suma de \$10.791.749=.

HECHOS

Fundamentó su petición afirmando que el 28 de septiembre de 2016 acepto una oferta mercantil con la sociedad TECNOLOGIA EN INGENIERIA SAS INTELCO SAS para la celebración de un contrato de promesa de compraventa, cuya finalidad era la adquisición de un inmueble apartamento 1502 y un garaje sencillo del proyecto inmobiliario denominado PORTAL RESERVADO ubicado en la Calle 79 No. 76-31 de Bogotá.

Que la oferta mercantil se formalizo con la firma del contrato de promesa de compraventa del apartamento 1502 y un parqueadero de la torre 1 el día 9 de mayo de 2019, fecha en la cual se encontraba realizando los pagos cumplidamente del precio pactado para la cuota inicial, pactando que la firma de la escritura conforme a la cláusula quinta de la promesa de compraventa era para el 21 de diciembre de 2020 en la Notaria 62 del Círculo de Bogotá, sin embargo, la misma no se suscribió ni se dejó constancia de la inasistencia de las partes.

Que el 31 de agosto de 2020 recibió comunicación de la sociedad TECNOLOGIA EN INGENIERIA SAS INTELCO SAS en la cual informaba que por la pandemia declarada a nivel mundial no había sido viable el reinicio de las actividades de construcción del proyecto inmobiliario PORTAL RESERVADO, no obstante para el mes de septiembre de 2020 obtendrían los recursos para continuar con el proyecto inmobiliario, circunstancia por la cual,

envió comunicación a la sociedad demandada el 28 de febrero de 2021 solicitando resolver el contrato de promesa de compraventa y, se devolvieran los dineros abonados a la cuota inicial, ante el incumplimiento en la realización del proyecto inmobiliario, y la falta de avance de la construcción.

Que el 28 de abril de 2021 junto con la sociedad TECNOLOGIA EN INGENIERIA SAS INTELCOLO SAS, suscribieron un acta de resolución de contrato de promesa que fuera suscrita el 9 de mayo de 2019 sin penalización a las partes, por medio de la cual, la demandada se comprometió a devolver los dineros abonados por la promitente compradora esto es, \$61.269.791= en un término no mayor a 90 días calendarios a la suscripción del acta.

Que una vez culminó el término de los 90 días la sociedad demandada no realizó la devolución de los dineros pactados en el acta de resolución del contrato, por lo que, fue citada audiencia de conciliación ante la Fundación Servicio Jurídico Popular para el 17 de noviembre de 2021, donde no hubo ánimo conciliatorio por parte de la sociedad demandada, quien argumentó que había iniciado proceso de reorganización empresarial ante la Superintendencia de Sociedades.

AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA

El despacho admitió la demanda el día 4 de febrero de 2022, por el procedimiento verbal por tratarse de un asunto de menor cuantía.

NOTIFICACIÓN

La sociedad demandada TECNOLOGIA EN INGENIERIA SAS INTELCOLO SAS se notificó del auto admisorio de la demanda conforme lo prevé el Decreto 806 de 2020, a través de la dirección electrónica el 16 de febrero de 2022, y no contestó la demanda ni formuló excepciones de mérito.

CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES DE MÉRITO

La parte demandada NO CONTESTO LA DEMANDA.

INSTRUCCIÓN

Por auto de fecha 29 de abril de 2022, se convocó a las partes a la audiencia prevista en el artículo 372 del Código General del Proceso, para el día 30 de junio de 2022, la cual no se llevó a cabo por inasistencia de la parte demandada, por lo que, se otorgó el término de tres días para que justificara sin que en dicho lapso de tiempo efectuara pronunciamiento alguno., por lo que ante la ausencia de pruebas que practicar por auto de fecha 8 julio de 2022, se concedió término para alegar para efectos de proferir sentencia anticipada por escrito.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Estima el Juzgado que se satisfacen los presupuestos procesales requeridos por la ley para la conformación del litigio ya que se cuenta con una demanda

correctamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse por sí mismas, comparecer al proceso y ostentar el Despacho la competencia para dirimir el asunto; tampoco se observa vicio alguno que derive la nulidad de lo actuado y que deba ser decretado previamente.

La sentencia se profiere dentro del término previsto en el artículo 121 del C. G. del P., en tanto que, la parte demandada se notificó el 16 de febrero de 2022.

CASO CONCRETO

No admiten discusión los siguientes hechos:

La oferta mercantil dirigida por ROCIO DEL PILAR ACERO CRUZ a la sociedad TECNOLOGIA EN INGENIERIA SAS INTELCOLO SAS para la celebración de un contrato de promesa de compraventa del apartamento 1502 y un garaje sencillo que hace parte del Proyecto Inmobiliario PORTAL RESERVADO ubicado en la Calle 79 No. 76-31 de Bogotá. La firma del contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble en mención a través del cual se pactó el precio y sus elementos el 9 de mayo de 2019, con un precio en \$215.834.988= pagaderos así: \$54.464.171= recibidos a la firma de la promesa, \$10.286.325= en 14 cuotas mensuales de \$758.785= a partir del 22 de mayo de 2019, un último pago de \$151.084.492= a la firma de la escritura pública, esto es el 21 de diciembre de 2020, y en caso de desistimiento del promitente comprador, el promitente vendedor devolverá los dineros girados por el comprador previos descuentos pactados en la oferta mercantil, dentro de los 30 días calendarios siguientes a tal hecho sin necesidad de requerimiento o solicitud de pago.

Tampoco admite discusión la firma de la resolución del contrato de promesa de compraventa en la cual se estableció la terminación de la promesa sin causación para ninguna de las partes de las sanciones o la pena por incumplimiento, y la devolución de la suma de \$61.269.791= a la promitente compradora el 29 de julio de 2021, esto es, 90 días calendario después de la firma del documento que acaeció el 28 de abril de 2021.

En consecuencia, corresponde al despacho determinar la prosperidad de las pretensiones de la demanda referentes a la petición de cumplimiento de las obligaciones emanadas del acta de resolución de promesa de contrato de compraventa suscrita el 28 de abril de 2021 entre ROCIO DEL PILAR ACERO CRUZ y la sociedad TECNOLOGIA EN INGENIERIA SAS INTELCOLO SAS concernientes a la devolución de la suma de \$61.269.791= pagados por la promitente compradora junto con los intereses causados desde la fecha de cumplimiento de la obligación. Así como, la indemnización por los perjuicios causados por incumplimiento, y el pago de la cláusula penal en la suma de \$10.791.749=.

De conformidad con los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, los negocios jurídicos válidamente celebrados son ley para las partes contratantes, quienes se obligan por consiguiente no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan de la naturaleza de la obligación, o que por ley, costumbre o equidad pertenecen a ella. Por lo tanto, el incumplimiento injustificado de cualquiera de las obligaciones que, por virtud del pacto -o de la

Ley-, emanen del negocio jurídico, faculta al contratante cumplido para exigir su cumplimiento o su resolución con indemnización de perjuicios.

En este punto, ha referido la jurisprudencia que el “(...) incumplimiento o renuencia a cumplir de una de las partes y el cumplimiento o disposición a cumplir de la otra, otorga al contratante cumplido o presto al cumplimiento, la acción alternativa para exigir su cumplimiento o su resolución con indemnización de perjuicios (...)”¹.

En igual sentido, el artículo 1546 del Código Civil establece que “*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*”.

Bajo los anteriores parámetros, se advierte que, mediante documento denominado acta de resolución de contrato de promesa de compraventa por mutuo acuerdo suscrito el 28 de abril de 2021, entre TECNOLOGIA EN INGENIERIA SAS “INTELCOL SAS” en calidad de promitente vendedor y ROCIO DEL PILAR ACERO CRUZ como promitente compradora, se plasmó la voluntad de los contratantes en la terminación del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el 9 de julio de 2019 sustentado en la venta del inmueble apartamento 1502 ubicado en la Avenida Calle 79, torre 1 de Bogotá, y un parqueadero sencillo que hacen parte del proyecto inmobiliario CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL RESERVADO, y en consecuencia de ello, la devolución por el promitente vendedor aquí demandado de los dineros cancelados por la compradora demandante en la suma de \$61'269.791= en un término no mayor a 90 días calendarios de la firma del documento de resolución. Obligación incumplida por la sociedad demandada conforme se desprende de la conducta procesal de la parte demandada interior del proceso, tales como, la falta de contestación de la demanda y la inasistencia a la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C. G. del P., sin justificación alguna que impone en consecuencia la sanción prevista en el artículo 97 del C. G. del P., a cuyo tenor “la falta de contestación de la demanda (...) harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda...”, a su turno, el numeral 4° del artículo 372 ibidem, dispone “La inasistencia injustificada (...) del demandado hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funde la demanda” circunstancia por la cual puede colegirse que la parte demandada confeso su incumplimiento a las obligaciones pactadas en la resolución del contrato de promesa de compraventa, esto es, devolver a ROCIO DEL PILAR ACERO CRUZ las sumas de dinero canceladas en la suma de \$61'269.791=.

En tal virtud, la carga probatoria de infirmar su confesión sobre el cumplimiento a las obligaciones contractuales derivadas del incumplimiento del contrato fue desatendida por la sociedad demandada y contraria por tanto sus intereses, pues se itera, la injustificada inasistencia a la audiencia que prevé el artículo 372 del C. G. del P., comporta un indicio en contra de sus defensas acorde al numeral 4 de ese canon normativo, aunado al hecho de no

¹ CSJ. Civil. Sentencia de 31 de mayo de 2010, expediente 05178.

haber contestado la demanda lo que permite tener por ciertos los hechos contenidos en la misma de conformidad con el artículo 97 del C. G. del P.

En tal virtud, se corrobora que efectivamente existe incumplimiento a las obligaciones derivadas del documento por el cual se resolvió el contrato de compraventa por parte de la sociedad demandada en calidad de promitente vendedora, por lo que, prospera la pretensión principal concerniente a declarar cumplimiento de la resolución de contrato de promesa de compraventa de venta suscrita el 28 de abril de 2021 y, en virtud de ello, la restitución de los dineros pagados por la promitente compradora con parte de pago de la cuota inicial, esto es, \$61'269.791= junto con los interés que legalmente correspondan.

En lo que toca, a las pretensiones alusivas a los perjuicios, se destaca que, no obra en el expediente prueba alguna que corrobore la certeza del perjuicio alegado por la demandante, más allá de los que puedan causarse por la mora en el pago atendiendo a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 1617 del C.C, según el cual el acreedor está obligado a justificar los perjuicios aun cuando solicite como tales el pago de intereses.

En tal virtud, comoquiera que la obligación de restituir el precio solo se hacía exigible con el cumplimiento del plazo, puede afirmarse que únicamente bastaba con el retardo en el pago en la fecha establecida a efectos de considerar la hipótesis de retardo calificado previsto en el artículo 1608 del Código Civil, según el cual el deudor esta en mora cuando no se ha cumplido la obligación en el termino estipulado, por tanto, a partir del vencimiento de los 90 días calendario después de la firma del documento denominado resolución de contrato de promesa de compraventa suscrito el 28 de abril de 2021, se considera que la sociedad quedo en mora, y por ende el acreedor goza de los perjuicios derivados del incumplimiento en los términos del numeral 2º del artículo 1617 del C.C

No se olvide que “con arreglo al principio universal de que nadie puede hacerse su propia prueba, una decisión no puede fundarse exclusivamente en lo que una de las partes afirma a tono con sus aspiraciones. Sería desmedido que alguien pretendiese que lo que afirma en un proceso se tenga por verdad, así y todo, sea muy acrisolada la solvencia moral que se tenga. Quien afirma un hecho en un proceso tiene la carga procesal de demostrarlo con alguno de los medios que enumera el artículo 175 del C. de P. C., con cualesquiera formas que sirvan para formar el convencimiento del Juez. Esa carga, que se expresa con el aforismo *onus probandi incumbit actori*, no existiría si al demandante le bastara afirmar el supuesto de hecho de las normas y con eso no más quedar convencido el Juez” (CSJ, sentencia de 12 de febrero de 1980.).

En ese sentido, se advierte que, “al exigir que el perjuicio sea cierto, se entiende que no debe ser por ello simplemente hipotético, eventual. Es preciso que el juez tenga la certeza de que el demandante se habría encontrado en una situación mejor si el demandado no hubiera realizado el acto que se le reprocha”, de manera que, al margen del incumplimiento sufrido por la demandante, quien reclama la indemnización del perjuicio debe acreditar el daño sufrido, pues se itera, no resulta del caso presumir la existencia del citado daño.

En igual sentido, sucede frente a la cláusula penal, pues en el documento contentivo de la resolución del contrato de compraventa no se estipuló la cláusula penal conforme lo dispone el artículo 1592 del C.C., por el contrario se restringió la posibilidad de cobrar la pactada en el contrato primigenio de compraventa objeto de resolución de acuerdo a lo estipulado en la cláusula cuarta a cuyo tenor *“el promitente comprador ha decidido terminar el contrato de promesa de compraventa (...) sin causación ni aplicación para ninguna de las partes de las sanciones o la pena por incumplimiento pactada en dicha cláusula a pesar de la ampliación de términos legales por decretos de pandemia”*.

Conducta Procesal De Las Partes

Acorde con lo dispuesto en el artículo 241 y 242 del C. G del P., se considera como indicio en contra del demandado la conducta apreciada por él, pues no contestó la demanda ni compareció a la audiencia prevista en el artículo 372 del C. G. del P.

Alegatos De Conclusión

Le asiste razón al apoderado de la parte demandante, al manifestar que en contra del demandado pese un indicio derivado de la injustificada inasistencia a la audiencia de que trata el artículo 372 del C. G. del P., de conformidad con lo establecido en el numeral 4º de la norma en cita. A lo que cabe agregar, la falta de contestación de la demanda en los términos del artículo 97 del C. G. del P., para la prosperidad de las pretensiones.

Conclusión

Como quiera, que el demandado incumplió las obligaciones adquiridas en la resolución de la promesa de compraventa suscrita el 28 de abril de 2021, respecto a la restitución de los dineros entregados por ROCIO DEL PILAR ACERO CRUZ como promitente vendedora correspondiente a la cuota inicial en la fecha estipulada. En consecuencia, se ordenara que en cumplimiento a lo ordenado en el documento denominado *“acta de resolución de contrato de promesa de compraventa por mutuo acuerdo”* la sociedad demandada TECNOLOGIA EN INGENIERIA SAS INTELCOLO SAS pague a favor de la demandante la suma de \$61'269.791= junto con los intereses que legalmente correspondan, negando las demás pretensiones de la demanda.

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

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR el incumplimiento por parte de TECNOLOGIA EN INGENIERIA SAS INTELCOLO SAS del acto de resolución del contrato denominado *“acta de resolución de contrato de promesa de compraventa por mutuo acuerdo”* suscrito el 28 de abril de 2021.

SEGUNDO: En consecuencia, se ORDENA el cumplimiento a la sociedad TECNOLOGIA EN INGENIERIA SAS INTELCOLO SAS de pagar a la demandante ROCIO DEL PILAR ACERO CRUZ la suma de \$61'269.791= junto con el interés

legal del 6% anual que corresponda sobre dicha suma de dinero, causado desde la fecha de exigibilidad de la obligación desde el 29 de julio de 2021 el día siguiente al vencimiento del plazo otorgado, y hasta tanto se verifique su pago total.

TERCERO. Se niegan las demás pretensiones indemnizatorias derivadas de los perjuicios y la cláusula penal solicitada por la demandante.

CUARTO. CONDENAR en costas a la parte demandada. Liquídense por la secretaría de este Despacho, teniendo en cuenta como agencias en derecho la suma de \$2.300.000.00 mcte.

Notifíquese y Cúmplase,

EDUARDO ANDRÉS CABRALES ALARCÓN
JUEZ

11001 4003 001 2022 00006 00

La anterior providencia se notifica por anotación en estado
de fecha 19 de septiembre de 2022
ALEJANDRO CEPEDA RAMOS
Srio.

Firmado Por:

Eduardo Andres Cabrales Alarcon

Juez

Juzgado Municipal

Civil 001

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **fa012369ffdc610bab988efe5a4b520501345c23b0088557dcfe5934bb5dd3b4**

Documento generado en 16/09/2022 05:33:03 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>