REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintidós (22) de agosto de dos mil veintidós (2022)

PROCESO Nº: 110013103**38-2019-00224-00**
DEMANDANTE: MARÍA MATILDE CARRASQUILLA SICARD
DEMANDADO: CARLOS CORREA GONZÁLEZ

DECLARATIVO- PRIMERA INSTANCIA

De acuerdo con lo previsto en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso se procede a emitir sentencia anticipada, dentro del trámite promovido por la señora MARÍA MATILDE CARRASQUILLA SICARD contra el señor CARLOS CORREA GONZÁLEZ.

La parte demandante en su escrito solicitó las siguientes

PRETENSIONES

"1. Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre los señores María Matilde Carrasquilla Sicard en su condición de promitente vendedora y Carlos Correa González en su calidad de Promitente Comprador, suscrito el día seis (6) de octubre de dos mil nueve 2.009 por incumplimiento en el pago.

2. Que se condene al Demandado(sic) a indemnizar a la Demandante(sic) los perjuicios que se hubiese podido causados(sic) por su incumplimiento.

3. Que se condene al Demando(sic) al pago de la suma de Cuatrocientos Millones de Pesos ($400.000.000,00), correspondiente al valor de la Cláusula penal a que hace referencia la cláusula octava (8) de la promesa de compraventa.

4. Que se condene al Demandado al pago de la suma de doscientos millones de pesos moneda corriente ($ 200.000.000 m/cte) por concepto de la indemnización por el incumplimiento del otro si de fecha 2 de febrero de 2010 y el otro si(sic) de fecha 31 de marzo de 2010.

5. Que se condene al demandado el pago de los intereses liquidados a la tasa máxima legal autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia desde el día en que quedo(sic) ejecutoriada la sentencia de segunda instancia y hasta cuando se efectúe el pago."

ANTECEDENTES

La señora MARÍA MATILDE CARRASQUILLA SICARD como promitente vendedora, celebró con el señor CARLOS CORREA GONZÁLEZ como promitente comprador, un contrato de promesa de compraventa, sobre el 50% del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nº 50C-77829, el 6 de octubre de 2009.

Como precio se acordó la suma de $8.800.0000.000.00 la cual sería pagada por el promitente comprador, en favor de la promitente vendedora así:

a. *$400.000.000.00 en efectivo a la suscripción del contrato.*
b. *$3.600.000.000.00 en efectivo el 1º de febrero de 2009.*
c. *$4.800.000.000.00 pagaderos "durante ocho (8) años contados a partir de la fecha de la suscripción de la [p]romesa de [c]ompraventa sin interese(sic), de ninguna índole, suma de dinero que se obligó a cancelar en 32 cuotas trimestrales en [c]iento [c]incuenta [m]illones (150.000.000) cada cuota a partir de marzo de 2010 pudiendo el [p]romitente [c]omprador hacer abonos en fecha (sic) anteriores al 30 de marzo del año antes mencionado".*

Adicionalmente, como cláusula penal por incumplimiento pactaron las partes, la suma de $400.000.000.00.

La parte demandante afirmó, que ese convenio fue desatendido desde el primer pago por parte del demandado, dado que incumplió la cláusula quinta sobre precio y forma de pago de la suma de $400.000.000.00 y también el segundo instalamento fijado en la cantidad de $3.600.000.000.00; igualmente no efectúo el pago de $200.000.000.00 pactados a título de indemnización por el hecho del incumplimiento de los otrosíes suscritos por las partes con el objeto de ampliar el plazo del pago de la referida suma de $3.600.000.000.00.

Aseguró que pese a lo anterior, en otro proceso fue demandada por el promitente comprador, so pretexto de no haber comparecido a la notaría para la firma de la escritura y no haber entregado en tiempo el inmueble, situación que no fue respaldada en su oportunidad por el juez de conocimiento (tanto en primera como en segunda instancia), pero que le causó sendos perjuicios, dado que en dicho litigio se embargó, desde el 2 de octubre de 2012, un inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nº 50C-1816522 de su propiedad, situación que le impidió honrar un compromiso contractual, pues la medida fue levantada hasta el 9 de noviembre de 2015.

En ese orden, pretende que se declare resuelto el referido contrato de promesa de compraventa y, consecuentemente, condenar en su favor al demandado al pago de perjuicios que se hubieren podido causar con su incumplimiento, los cuales estimó bajo juramento en $700.000.000.00, como las demás condenas transcritas anteriormente.

TRAMITE PROCESAL

Por auto de 5 de noviembre de 2019, se admitió la demanda y se dispuso la notificación del accionado.

El demandado se tuvo por notificado de la iniciación del trámite en su contra el 21 de octubre de 2021, enteramiento que se surtió por correo electrónico remitido el 15 de ese mismo mes y año, conforme a los lineamientos consagrados en los artículos 6 y 8 del Decreto 806 de 2020, sin que dentro del término conferido hubiese contestado la demanda o efectuada manifestación alguna.

CONSIDERACIONES

Ha de partir esta sede judicial por admitir que se está ante una actuación válida, si se tiene en cuenta que no se vislumbra causal con entidad para

anular en todo o en parte lo actuado; luego, se torna procedente proferir sentencia toda vez que los llamados presupuestos procesales de competencia, capacidad, representación y demanda en forma concurren en la presente actuación.

En lo que concierne a la legitimación en la causa se debe indicar que, el interés que le asiste a la parte demandante, se justifica en su condición de promitente vendedora, mientras que el de llamar al señor CORREA GONZÁLEZ como demandado, radica en la calidad de promitente comprador, es decir, son los extremos contratantes dentro del negocio jurídico.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 1546 del Código Civil, 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 el podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios."

Bajo ese contexto preliminar se debe determinar en este asunto, si concurren o no en la demandante, aquellos elementos que configuran a su favor, la declaratoria de resolución del contrato de promesa de compraventa celebrada entre las partes; y si en caso de prosperar lo anterior, es procedente o no la indemnización de perjuicios que persigue.

Si bien, el señor CORREA GONZÁLEZ no contestó la demanda pese a estar debidamente notificado y por ende, aplicársele los efectos previstos en el artículo 97 del Código General del Proceso, ello no es óbice para dejar de analizar los presupuestos de la acción resolutoria con indemnización de perjuicios, para efectos de corroborar la viabilidad de las pretensiones, resaltando que no es suficiente la confesión ficta de los hechos de la demanda para acceder a aquellas.

Debe partirse por indicar, que el contrato de promesa se caracteriza por ser una convención solemne, principal, creadora de obligaciones de hacer, y cuando quiera que una de las partes incumple con las obligaciones de su cargo, la otra que haya acatado las suyas, tiene la facultad de pedir, o bien el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo, en ambos eventos con la consiguiente indemnización de perjuicios, tal como lo dispone el citado artículo 1546 del Código Civil.

Recuérdese, que doctrinaria y jurisprudencialmente se ha sostenido, que la acción resolutoria contractual requiere para su concurrencia de las siguientes condiciones esenciales: a) La existencia de un contrato bilateral válido; b) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones que para el demandado genera la convención y c) Que el demandante por su parte haya cumplido con las obligaciones que le impone el convenio, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos.

Sobre la existencia de un contrato bilateral válido: De acuerdo con lo previsto en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, los requisitos del contrato de promesa son:

> *"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que ocurran las circunstancias siguientes:*
>
> *1. Que la promesa conste por escrito;*
>
> *2. 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 del Código Civil;*
>
> *3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;*
>
> *4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o de las formalidades legales".*

La existencia y validez del negocio jurídico que se pretende resolver a través de la acción de la referencia no ofrece reparo alguno, habida cuenta que se satisfacen las condiciones anteriormente descritas, como se desprende de los documentos que recogen el contrato de promesa de compraventa y sus otrosíes suscritos por las partes, dado que estos constan por escrito; recae sobre un objeto y causa lícito; los intervinientes son plenamente capaces para obligarse y expresaron su consentimiento respecto a asumir las prestaciones allí contenidas, especialmente la de celebrar posteriormente el contrato prometido; contiene un plazo determinado, quedando pendientes únicamente las solemnidades que exige el contrato prometido (escritura pública y registro) y se identificaron plenamente los bienes prometidos.

Respecto al segundo requisito, esto es que se presente un incumplimiento de las obligaciones que genera la convención, se tiene dicho que el contrato de promesa genera obligaciones de hacer, y si recae en inmuebles, la principal obligación es la relativa al otorgamiento de la escritura pública. Sobre este punto la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha referido:

> *"En nuestro derecho está aceptado que la obligación que nace del contrato de promesa es una típica obligación de hacer, que, en tratándose de promesa de compraventa de inmuebles, consiste en el otorgamiento de la respectiva escritura pública. Ahora bien, como el contrato de compraventa genera obligaciones tanto para el comprador como para el vendedor, es evidente que uno y otro tiene simultáneamente las calidades de acreedor y deudor. Lo mismo puede decirse con relación a la promesa bilateral de contrato de compraventa de bien raíz, pues en ella, el uno promete vender y el otro promete comprar, por lo cual, respecto de la obligación de otorgar la correspondiente escritura de compraventa, tanto el prometiente vendedor como el prometiente comprador asumen la obligación de su otorgamiento; uno y otro son pues, recíprocamente, acreedor y deudor de esa específica obligación" (CSJ,SC. 6 de oct. 1982. Expediente: 344693).*

No obstante lo anterior, esto es, que el contrato de promesa vincula a las partes por medio de una obligación de hacer, para el caso concreto la suscripción de la escritura pública de compraventa; en los negocios tanto

civiles como mercantiles, los contratantes suelen anticipar el cumplimiento de obligaciones propias del contrato prometido y no del acto preparatorio como son, entre otras, el pago parcial o total del precio acordado para la venta de la cosa.

Dichos acuerdos suelen realizarse de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, y en realidad no implican que se esté dando un uso indebido a este acto jurídico, ni que tales estipulaciones, valga decir, las que no son propias del contrato de promesa, carezcan de carácter vinculante frente a los contratantes, pues en primer lugar, no debe olvidarse que a través de los contratos, las partes regulan su voluntad de obligarse en desarrollo del principio de la autonomía de la voluntad y en segundo, porque resulta perfectamente entendible que si las partes se obligan a través de un acto preparatorio como lo es la promesa de contrato a celebrar a futuro un contrato y cumplir cada una de las obligaciones que de su naturaleza se derivan, dispongan adelantar el cumplimiento de algunas obligaciones propias del contrato prometido, como bien puede ser, el pago parcial o total del precio o la entrega anticipada de la cosa.

En el contrato de promesa de compraventa suscrito el 6 de octubre de 2009 las partes asumieron las siguientes obligaciones recíprocas:

La promitente vendedora se obligó a:

- *Transferir el 50% de todos los derechos y acciones que tiene sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nº 50C-77829, junto con la posesión que ejerce sobre él;*

- *A hacer entrega real y material del inmueble el día 1º de febrero de 2010; a salir al saneamiento de la venta en todos los casos previstos por la ley y por evicción así como responder por los vicios ocultos;*

- *A suscribir la escritura pública el último día hábil de enero de 2011 en la Notaría 43 de Bogotá D.C. a las 10 a.m.*

- *A pagar la mitad de los derechos notariales.*

- *Se pactó además que la vendedora conservaría una hipoteca hasta el pago total de la obligación.*

Por su parte el promitente comprador acá demandado, se obligó a adquirir el 50% del inmueble ya referido por un valor de $8.800.000.00, los cuales pagaría así:

- *$400.000.000.00 en efectivo el día de la suscripción del contrato de promesa de compraventa, esto es, el 6 de octubre de 2009, suma que a la vez le dieron las partes, por expresa disposición, el carácter de arras conforme al artículo 1861 del Código Civil.*

- *El 1º de febrero de 2009 la cantidad de $3.600.000.000.00 en efectivo.*

- *La restante cantidad de $4.800.000.000.00 durante 8 años contados a partir de la fecha de la suscripción de la promesa de compraventa sin intereses, en 32 cuotas trimestrales de $150.000.000 cada cuota, comenzando en marzo de 2010.*

Igualmente se comprometió a perfeccionar el contrato de promesa de compraventa el último día hábil de enero de 2011 en la Notaría 43 de Bogotá D.C. a las 10 a.m. y pagar la mitad de los derechos notariales.

De manera conjunta, ante el incumplimiento de una de las partes, fijaron como cláusula penal sancionatoria la suma de $400.000.000.00.

Posteriormente, el 10 de diciembre de 2009, las partes suscribieron un otrosí donde pactaron que el incumplimiento del promitente comprador en el pago

fijado para el 1º de febrero de 2009 o de cualquiera de las 32 cuotas trimestrales, generaría intereses de mora.

También fijaron que en caso de incumplirse 2 cuotas consecutivas se tendría por quebrantado el contrato y los dineros entregados harían parte de las arras aplicándose a la cláusula penal.

El 2 de febrero de 2010 nuevamente suscribieron un otrosí en donde ampliaron el plazo para el pago fijado el 1º de febrero de 2010, hasta el 1º de abril de 2010 y además que el promitente comprador pagaría ese día la suma de $100.000.000.00 como indemnización por el incumplimiento.

El 31 de marzo de 2010 pactaron un nuevo otrosí, en donde modificaron el del 2 de febrero del mismo año, ampliando el plazo para el pago, al 3 de mayo de 2010, más otros $100.000.000.00 como indemnización adicional.

Ahora, la pretensión resolutoria se basa en que el promitente comprador incumplió desde el primer pago pactado en $400.000.000.00 para el día 6 de octubre de 2009, así como el segundo fijado en $3.600.000.000.00 y los $200.000.000.00 establecidos a título de indemnización en los otrosíes.

Como se refirió anteriormente, la parte demandada no contestó la demanda ni propuso excepciones de modo que teniendo en cuenta que el artículo 97 del Código General del Proceso determina que la falta de contestación de la demanda hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, se tiene por tanto que en efecto el acá demandado no cumplió con el pago a que se obligó en el contrato de promesa de compraventa y en los otrosíes que la modificaron.

Esto se refuerza con las documentales aportadas correspondientes a la sentencia del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Descongestión de esta ciudad, donde fungió como demandante el promitente comprador señor

CORREA GONZÁLEZ, contra la acá demandante donde se solicitó por la vía ejecutiva el pago de la cláusula penal contenida en la promesa de compraventa, providencia que fue confirmada por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá D.C.

En dicho trámite se declaró probada la excepción de mérito de "Incumplimiento de la promesa de compraventa" con fundamento en que el ejecutante no acató con el pago del precio en las fechas determinadas y por tanto la acá demandante no incurrió en mora al no cumplir con la suscripción de la escritura pública y por tanto le sea exigible el pago de la cláusula penal.

En el mismo sentido se pronunció la segunda instancia, quien determinó que el pago de los primeros $400.000.000.00 no se canceló en la forma estipulada, sino en abonos efectuados en los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2009 conforme a documento que aportó el mismo ejecutante y acá demandado. Igualmente, no cumplió con el pago de los $3.600.000.000.00, por lo que se considero que la cláusula penal era inexigible.

Así las cosas, es claro que para la fecha fijada por los contratantes para elevar a escritura pública el contrato de promesa, el comprador demandado no canceló la suma de $3.600.000.000.00 a que se comprometió, de modo que la señora CARRASQUILA SICARD no podía suscribir la escritura el 3 de mayo de 2010, como se fijó en el tercer otrosí, sin que le hubiesen realizado el pago, de modo que es patente el incumplimiento de la parte demandada.

Sin embargo, para la prosperidad de las pretensiones, la parte actora debió haber acreditado el cumplimiento de las obligaciones a su cargo antes relacionadas.

No obstante, no se demostró que hubiese entregado el inmueble a la parte demandada en la fecha acordada, esto es, el 10 de febrero de 2010, como se

obligó en el parágrafo 1 de la cláusula cuarta del contrato demandado, por lo que es claro que la parte actora también es contratante incumplida.

Es de resaltar que dicha entrega no estaba condicionada a ningún pago sino que era una obligación pura y simple, la cual se repite, no se acreditó por la parte actora que lo hubiese realizado.

En ese orden de ideas, tanto la parte actora como la demandada incumplieron sus obligaciones contractuales, por lo que solo hay lugar a declarar la resolución del contrato pero sin lugar a la indemnización de perjuicios.

En efecto, la parte que incumple el contrato, como es el caso de la demandante, al no haber hecho entrega del inmueble al promitente comprador, solo le es factible exigir la resolución del contrato, dado que para exigir el pago de la cláusula penal y demás indemnizaciones, requiere que hubiese acreditado el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, de modo que ante la falta de acreditación de la entrega del inmueble pactada para el 10 de febrero de 2010, no tiene sino la facultad para exigir la resolución del contrato.

No sobra señalar además, que tampoco le es dable pedir perjuicios por un embargo que se efectuó al interior de un proceso ejecutivo adelantado por parte del acá demandado, pues debió proponer el incidente de regulación de perjuicios en dicho trámite y de ser prospero, afectar la póliza que respaldó el decreto de la medida cautelar que se menciona en este proceso.

Por lo expuesto, solo se accederá a la pretensión primera, negando las que conciernen a la indemnización de perjuicios. Igualmente, no hay lugar a condena en costas, dado que solo prosperó una de las pretensiones de la demanda, sumado a que la parte demandada no la contestó ni propuso excepciones.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO

PROCESO Nº: 11001310303820190022400
DEMANDANTE: MARÍA MATILDE CARRASQUILLA SICARD
DEMANDADO: CARLOS CORREA GONZÁLEZ

DECLARATIVO – PRIMERA INSTANCIA

En mérito de lo expuesto el ***JUZGADO Y TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.,*** *administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,*

RESUELVE

PRIMERO*.* ***DECLARAR*** *resuelto contrato de promesa de compraventa de inmueble celebrado 6 de octubre de 2009 por MARÍA MATILDE CARRASQUILLA SICARD -promitente vendedora- y CARLOS CORREA GONZÁLEZ -promitente comprador, respecto del 50% del inmueble identificado con con matrícula inmobiliaria Nº 50C-77829, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.*

SEGUNDO: NEGAR *las pretensiones 2.; 3. y 4. de la demanda, conforme a las consideraciones expuestas.*

TERCERO: NO CONDENAR *en costas a la parte demandada conforme se expuso en la parte considerativa de esta providencia.*

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CONSTANZA ALICIA PIÑEROS VARGAS
JUEZ

Esta providencia se notifica por anotación en estado electrónico
No. **104** hoy **23** de **agosto de 2022** a las **8:00 a.m.**

MARIA FERNANDA GIRALDO MOLANO
SECRETARIA

Firmado Por:
Constanza Alicia Pineros Vargas

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 038

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: **27f6d5316904d168e9bf44e291b38e89dd759b2872af7e82a89f13449f38e777**

Documento generado en 22/08/2022 04:44:34 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica