

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá, D. C., veintiuno de septiembre de dos mil veinte

Radicado No. 1100140030-17-2016-01138

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida el 04 de marzo de 2020, por el Juzgado 17 Civil Municipal de Bogotá, mediante la cual negó las pretensiones de la demanda.

ANTECEDENTES

1. El señor Juan Carlos Fandiño Basto, a través de apoderado judicial demandó a Leonardo Brian López Perea, para que previos los tramites de un proceso verbal, se hicieran las siguientes declaraciones y condenas:

i) “Que se declare que entre los señores Juan Carlos Fandiño Basto, y Leonardo Brian López Perea, se celebró el día 29 de septiembre de 2014, un contrato de promesa de compra y venta respecto del lote de terreno y la construcción sobre él levantada, que se encuentra marcado con el lote No. 19 de la manzana L de la urbanización La Magdalena, ubicado en la carrera 7 A No. 30-92 de la ciudad de Girardot, departamento de Cundinamarca”.

ii) “Que se declare que el señor Leonardo Brian López Perea, incumplió el referido contrato de promesa de compraventa al no haber hecho entrega real y material a mi poderdante de los bienes inmuebles dados como parte del precio acordado; no haber pagado el saldo en la fecha acordada, y no haber suscrito la escritura pública de venta como comprador el día acordado”.

iii) “Que, como consecuencia de las anteriores declaraciones, se resuelva el contrato de promesa de compra y venta celebrado, el día 29 de septiembre de 2014, y se ordenen las restituciones mutuas”.

iv) “Que, como consecuencia de la declaratoria de incumplimiento, se declare al demandado responsable por los perjuicios causados al demandante”.

v) “Que, como consecuencia de la anterior declaración, se condene al demandado a pagar al demandante dentro de los seis días siguientes a la ejecutoria de la sentencia que ponga fin al proceso, la suma de sesenta millones de pesos (\$60'000.000,00) por concepto de la clausula penal”.

2. Los fundamentos de la demanda se sintetizan en los siguientes hechos:

i) El demandante como prometiente vendedor, se obligó a enajenar en favor de Leonardo Brian López Perea, el derecho de dominio que adquiriría sobre el lote de terreno ubicado en la ciudad de Girardot, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 307-7365.

ii) El precio de la venta se acordó en \$304'000.000.00, los cuales serían pagados por el demandado como prometiente comprador de la siguiente forma: i) la suma de \$240'000.000.00, representados en el apartamento y parqueadero 402, ubicado en Bogotá, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20419743 y ii) el saldo de \$64'000.000.00, como monto destinado para sufragar los gastos que ocasionara el remate y la adjudicación del predio prometido en venta; de existir un sobrante de ese dinero, se entregaría al momento de firmar la escritura pública de compraventa.

iii) El 15 de octubre de 2014, fue transferida la titularidad del derecho de dominio del apartamento y parqueadero 402, en favor del señor Juan Carlos Fandiño Basto.

iv) Dentro del clausulado del contrato de promesa de compraventa se pactó que, en caso de que el prometiente comprador no contase con los recursos necesarios para anticipar los gastos que ocasionara el remate y la adjudicación del inmueble prometido en venta, el prometiente vendedor los facilitaría.

iv) El señor Brian Leonardo López Perea, no consiguió los recursos necesarios para sufragar la almoneda y, por ende, el prometiente vendedor estuvo obligado a conseguirlos y a hipotecar el apartamento 402.

vi) El 10 de diciembre de 2014, fecha acordada para suscribir la escritura pública de venta, el demandante asistió a la notaría señalada pero el comprador no pagó

el saldo estipulado, ni entregó materialmente los bienes dados como parte de pago.

3. Mediante auto del 03 de marzo de 2017, el Juzgado 17 Civil Municipal de Bogotá, admitió la demanda y ordenó la citación del señor Leonardo Brian López Perea, quien finalmente fue emplazado y representado por medio de curador ad-litem. (fls. 80 y 103 del cuaderno 1).
4. Integrado el contradictorio y contestada la demanda, se convocó a la audiencia prevista en el artículo 372 del C.G.P., donde se practicó el interrogatorio de parte del demandante y, una vez escuchados los alegatos de conclusión, se profirió sentencia.

DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

El a-quo, negó las pretensiones de la demanda. Advirtió que el demandado fue quien cumplió con las obligaciones a su cargo, ya que transfirió la titularidad del derecho de dominio del apartamento 402 al señor Juan Carlos Fandiño Basto.

Mencionó que la obligación de sufragar los gastos que ocasionara el remate y la adjudicación del inmueble prometido en venta se encontraba en cabeza de ambos contratantes, donde era inadmisibles endilgarle al señor López Perea, cualquier tipo de incumplimiento por ese hecho.

Recordó que para la prosperidad de la acción resolutoria deben acreditarse los siguientes requisitos: i) que el contrato bilateral se haya celebrado válidamente; ii) que exista cumplimiento por parte del demandante o prueba de que estuvo presto a cumplir, y; iii) que se acredite el incumplimiento del demandado.

Así mismo, indicó que la promesa de compraventa debe reunir las exigencias de la legislación Civil, entre las cuales destacó que, el contrato prometido no debe ser de aquellos que la ley declara ineficaz por no concurrir los presupuestos que establece el artículo 1502 de la misma norma. No pudiendo existir una obligación sin causa real y lícita.

Adujo que el demandante, además de no cumplir con la obligación de sufragar los gastos necesarios para llevar a cabo el remate y adjudicación del bien prometido en

venta, no ostentaba para la fecha de la suscripción del contrato la titularidad de ese inmueble para poder transferirlo. Aunado a que en la actualidad tampoco la detenta. Concluyó que *“al quedar excluida por imposibilidad legal del aquí prometiente vendedor la obligación que contrajo, desaparece la obligación adquirida por la otra, por quedar sin soporte la causa, la que es indispensable para su existencia”*; y que el demandante carecía de legitimación en la causa, pues, aunque compareció a la notaría señalada para perfeccionar el negocio, no podía realizar la venta prometida.

ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN

Inconforme con la decisión, el demandante la impugnó y presentó los siguientes reparos:

1. En el sub-judice, si se encuentran satisfechos los requisitos establecidos en el artículo 1502 del Código Civil.
2. Existe legitimación en la causa del demandante para impetrar la acción.
3. El demandado incumplió sus obligaciones contractuales, ya que no asistió el día y hora señalado para perfeccionar el negocio, ni entregó la posesión material del apartamento 402.

Confrontada la decisión de primera instancia con las alegaciones propuestas por el apelante, el Despacho entrará a resolver si la sentencia impugnada, se ajusta o no a las previsiones legales para negar las pretensiones de la demanda.

CONSIDERACIONES

Como quiera que la sentencia de primer grado fue desfavorable a los intereses del demandante, al mismo le asiste legitimidad para apelar dicha decisión, conforme lo prevé el artículo 320 del C.G.P.

Por su parte, este Juzgado es competente para conocer de la apelación, según la competencia atribuida por el mandato 33 del Estatuto Procesal Civil.

Conforme lo señala el canon 1502 del Código Civil *“Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: i) que sea legalmente capaz, ii) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento*

no adolezca de vicio, iii) que recaiga sobre un objeto lícito y iv) que tenga una causa lícita (...)”

Por su parte, el artículo 1524 *Ibidem*, prevé que: *“No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente. Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público (...)*”

1. De la concurrencia de los requisitos establecidos en el artículo 1502 del Código Civil.

Memoradas las condiciones necesarias para obligarse según la codificación civil, encuentra el Despacho que fue certero el yerro invocado por el apelante, por cuanto la promesa de compraventa celebrada entre las partes, si reunió una causa lícita para su motivación.

Como quiera que la juez de primera instancia halló ausente el requisito de “causa lícita” al advertir que el demandante no ostentaba para la fecha de celebración del contrato de promesa de compraventa la titularidad del inmueble prometido en venta, sobre ese tópico giraran las siguientes precisiones.

En primer lugar, conforme al tenor literal del contrato de promesa de compraventa adosado al expediente, se observa que el negocio jurídico allí pactado versó sobre la compra del derecho de dominio que el prometiente vendedor adquiriría y ejercería sobre el lote de terreno ubicado en la ciudad de Girardot, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 307-7365; ello, a raíz de la presunta adjudicación que se llevaría a cabo el 29 de septiembre de 2014.

Así las cosas, el hecho que el señor Juan Carlos Fandiño Basto, no ostentara la calidad de propietario del bien prometido en venta, no viciaba la validez del negocio celebrado, pues conforme lo dispone el canon 1869 del Código Civil, la venta de las cosas que no existen pero que se espera que existan, es válida.

En un caso similar al que aquí se estudia, la Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, acotó que:¹

“El hecho de que para el momento del precontrato, el bien estuviera en cabeza de un tercero, y que no hubiese sido separado de su matriz, con identidad jurídica propia, desde luego supone inexistencia del objeto del negocio ulterior, para el momento de su celebración, pero no impide su futura existencia, pues, los derechos aludidos en la promesa por ser apropiables, comerciables y alienables podían pasar a manos de los cedentes, tanto en porcentaje como en lo relativo a su vinculación con el bien especificado en el «convenio»”

De ello, la causa que originó la celebración de la promesa de venta fue válida, ya que, en el futuro y antes de perfeccionarse el negocio de compraventa el señor Fandiño Basto, podía y debía adquirir la titularidad del predio prometido en venta.

2. Legitimación en la causa del demandante para impetrar la acción.

Es sabido que dentro de los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de que trata el canon 1546 del Código Civil, donde para su prosperidad es menester que se satisfagan los siguientes presupuestos: i) que exista un contrato bilateral válido; ii) que exista un incumplimiento total o parcial del demandado frente a los compromisos a los que se obligó, y; iii) que el demandante haya cumplido los deberes que tenía a su cargo, o se haya allanado a satisfacerlos en la forma establecida.

En el caso bajo estudio, el contrato de promesa de compraventa visto a folios 8 a 13 del Cuaderno 1, vislumbra que el demandante Juan Carlos Fandiño Basto, como prometiende vendedor tenía tres obligaciones a su cargo: i) adquirir el derecho de dominio sobre el lote de terreno ubicado en la ciudad de Girardot; ii) transferir el derecho de propiedad que adquiriera en favor del prometiende comprador, y; iii) en caso de que el señor López Perea, no contase con los recursos necesarios para solventar el remate y la adjudicación del bien prometido en venta, facilitar esos recursos. (cláusula novena del contrato)

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Radicación No. 11001-31-03-032-2008-00635-01. M.P. Luis Alonso Rico Puerta.

Del interrogatorio de parte absuelto por el apelante se destaca que, no obstante a que se hizo presente en la notaría señalada para perfeccionar el negocio de venta, no adquirió la titularidad del inmueble prometido al señor Leonardo Brian López Perea, y, por ende, se encontraba impedido para firmar la escritura pública de venta; o en otras palabras, el prometiente vendedor no se encontraba legitimado para suscribir el instrumento que perfeccionaría el negocio celebrado, pues al 10 de diciembre de 2014, fecha estipulada para culminar la venta, este no era propietario inscrito del bien distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 307-7365.

Téngase en cuenta que la mera concurrencia del actor a la notaría no le atribuye el hecho de haberse allanado a cumplir las obligaciones que tenía a su cargo, puesto que, se itera, este debió tener para esa fecha la plena capacidad legal de elevar a instrumento público el negocio prometido.

En palabras de la Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil:²

“(...) debe concluirse que no es entendible el criterio hermenéutico que ésta aduce allí, consistente en que, inversamente a lo afirmado por el Tribunal, le bastaba simplemente con acudir a la Notaría Sexta de esta ciudad, para que se le tuviese como titular de la acción resolutoria tácita sin que fuese menester cumplir requisito adicional alguno; por supuesto que, contrariamente a lo que el censor proclama, muy dicho tiene esta Corporación, sobre todo y sin vacilación alguna, en su jurisprudencia reciente, que dicha acción corresponde al contratante cumplido o que se allane a cumplir lo debido, calificativos estos que, en tratándose de los deudores de la prestación de suscribir una escritura pública, se predicán de quien comparece a la Notaría acatando los requerimientos legales o convencionales necesarios para poder otorgar el instrumento prometido, esto es, que no le basta con querer suscribir el documento público, sino que debe estar en condiciones de poder hacerlo”.

Por lo anterior, la falta de legitimación en la causa del demandante si se encuentra acreditada, ya que no cumplió con los deberes que tenía a su cargo y el presunto allanamiento que realizó para cumplir la obligación era ineficaz.

3. Del incumplimiento por parte del demandado.

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Ref Expediente No. 6688 del 17 de marzo de 2003. M.P. Jorge Antonio Castillo Rugeles.

Si bien es cierto dentro del expediente no obra prueba que acredite que el demandado asistió a suscribir la escritura pública de compraventa, ello no es motivo suficiente para conceder las pretensiones de la demanda y declarar por su culpa la resolución del negocio prometido, puesto que, como se dejó visto, el demandante fue quien inicialmente incumplió la obligación de adquirir el derecho de dominio del bien prometido en venta y, entonces, ningún efecto hubiera tenido la comparecencia del señor Leonardo Brian López Perea, ante la notaría 1ª de Girardot.

Nótese que, no está probado que el demandante haya adquirido la titularidad del derecho de dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 307-7365, este manifestó que dicho predio se encontraba en la actualidad en cabeza de una de las empresas de su progenitor y, que no finiquitó el negocio prometido, toda vez que no recibió la suma acordada para sufragar los costos del remate y adjudicación del bien. Además, que por sí mismo no disponía de esos recursos. (Audiencia del artículo 372, celebrada en primera instancia)

De lo anterior, emerge sin lugar a duda que temporalmente el primero que incumplió el contrato fue el señor Juan Carlos Fandiño Basto, luego entonces, la no asistencia del demandado ante la notaría 1ª de Girardot era superflua, pues anterior a ese hecho, se itera, el demandante no ostentaba la capacidad para cumplir el negocio; ora, desistió de este y desechó que, en caso de que el prometiente comprador no contara con los recursos para sufragar la almoneda, era su obligación facilitarlos.

Ahora, respecto del incumplimiento por no entregar materialmente el apartamento 402, debe decirse que dicho inmueble figura hipotecado por el hoy propietario Juan Carlos Fandiño Basto (fl. 29 del cuaderno 1), lo que conduce a concluir que sobre este el demandante si ha ejercido actos de señor y dueño. Razón por la cual dispuso del bien que le fue entregado debido al contrato de promesa de compraventa, y con ello denota el cumplimiento por parte del demandado.

Finalmente, no se demostró que el demandante careciera de la posesión material del apartamento 402, pues llanamente fue una afirmación que no encontró soporte probatorio y que por lo demás, no enerva el hecho que el señor López Perea, si enajenó el bien que prometió como parte de pago.

Lo aquí analizado se fundó exclusivamente en los reparos indicados por el apelante, sin que se haya realizado un estudio fuera de esa orbita. Lo que conduce a concluir que, no obstante, a que existe una causa lícita en el contrato de promesa celebrado entre las partes, el demandante no cumplió con las obligaciones a su cargo y por ende se encuentra deslegitimado para impetrar la acción resolutoria.

Con fundamento en lo expuesto, el Juzgado Treinta Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la decisión objeto de censura, emitida por el Juzgado 17 Civil Municipal de Bogotá, el 04 de marzo de 2020.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte apelante. Como agencias en derecho se señala la suma de \$2.000.000.00

TERCERO: ORDENAR que por secretaría se devuelvan las diligencias al Juzgado de primera instancia previo las constancias de rigor.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

JT

La presente providencia se notifica en estado electrónico No. 32 de 22 de septiembre de 2020.

Firmado Por:

**CLAUDIA PATRICIA NAVARRETE PALOMARES
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 030 CIVIL DEL CIRCUITO DE 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:

333f79bdf0a96c3cc2f55ba22026c708bfc201f0ead1eb3581290b96a64735d

Documento generado en 21/09/2020 12:44:01 p.m.