

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

PROCESO : VERBAL DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL
DEMANDANTES : KATHERINE PENILLA GARCIA
DEMANDADOS : EDGAR BETANCOURTH GRANADA.
RADICACION : 760013103001-2022-00162-00

SENTENCIA ESCRITA No 016

Santiago de Cali, seis (06) de junio de dos mil veintitrés (2023).

Procede el despacho a dictar sentencia escrita anticipada, por encontrarse configuradas las causales enlistadas en los numerales 2º y 3º del art. 278 del C.G.P.

I.- ANTECEDENTES.

1. La señora KATHERINE PENILLA GARCIA, demanda para que previo el trámite de un proceso Verbal de Mayor Cuantía, con citación del señor EDGAR BETANCOURTH GRANADA, para que en sentencia definitiva se hagan las siguientes o semejantes declaraciones:

1.1.- Que se declare civilmente responsable al señor EDGAR BETANCOURTH GRANADA, de los perjuicios sufridos por la demandante, derivados del cumplimiento del contrato de promesa de venta, consistente en la entrega real del inmueble objeto del contrato de promesa y como consecuencia del perjuicio ocasionado a la demandante por el incumplimiento en la totalidad de las obligaciones del promitente vendedor el señor EDGAR BETANCOURTH GRANADA sea condenado al pago por concepto de perjuicios las siguientes sumas de dinero.

1.2.- Se pague la suma de NOVENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL PESOS MCTE (\$94.132.000) por concepto de lucro cesante.

1.3.- El pago de los intereses de mora de la suma anterior desde el mes de octubre de 2019 y hasta que se realice el pago total de dichos intereses.

1.4.- Subsidiariamente: Que en caso de no reconocerse el pago de los perjuicios descritos anteriormente se reconozca y pague la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$10.000.000) con la correspondiente indexación.

2. La solicitud se fundamenta en los hechos que enseguida se sintetizan:

2.1.- Entre el señor EDGAR BETANCOURT GRANADA, en calidad de promitente vendedor y la señora KATHERINE PENILLA GARCIA, en su calidad de promitente compradora, se celebró contrato de promesa de venta del apto 401 del proyecto denominado BRISAS DE MIRAFLORES, ubicado en la ciudad de Cali, en la carrera 24C No. 2A-37 del barrio SAN FERNANDO y cuya unidad habitacional (apartamento 401), fue ampliamente descrita respecto de sus linderos generales y características en la cláusula 1 del contrato de promesa que se aporta con esta demanda, inmueble al que le corresponde el número de matrícula inmobiliaria 370-101824.

2.2.- El precio de la venta del apartamento objeto de la promesa, el cual se pagó y fue recibido a entera satisfacción por parte del promitente vendedor fue la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$295.000.000);

suma de dinero que correspondió a la venta de una casa lote de la misma de propiedad de la señora KATHERINE PENILLA GARCIA promitente compradora, la cual se transfirió mediante la escritura pública número 2.792 del 31 de Julio de 2.019 y que correspondía al inmueble con número de matrícula inmobiliaria 370-12565 ubicado en la carrera 24 A #2 A- 113-115 de la actual nomenclatura urbana de Cali.

2.3.- En la cláusula 6 de la promesa objeto de la presente demanda, que valga la pena resaltar fue elaborada por el promitente vendedor y demandado dentro del presente asunto el señor EDGAR BETANCOURT GRANADA, se pactó que la escritura de venta del apartamento 401 prometido, que fue cancelado en su totalidad por la señora KATHERINE PENILLA GARCIA promitente compradora, se protocolizaría en la Notaría 23 de Cali "a finales del mes de septiembre de 2.019, fecha en la que se hará entrega real y material del inmueble prometido.." . Las negrillas por fuera del texto original de la promesa.

2.4.- El señor EDGAR BETANCOURTH GRANADA a la fecha no ha cumplido ninguna de las obligaciones a su cargo, como son las de suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa así como la entrega real y material del inmueble objeto del negocio jurídico, ocasionando de manera adicional un perjuicio tanto por el daño emergente como por el lucro cesante, sin perjuicio de la sanción pactada contenida en la cláusula 8 del contrato de promesa de venta.

2.5.- La promitente compradora señora KATHERINE PENILLA GARCIA pese a los constantes requerimientos que le ha hecho al señor EDGAR BETANCOURTH GRANADA promitente vendedor para que le haga entrega del apartamento objeto de la promesa de venta, no ha logrado que cumpla con su deber legal y contractual.

2.6.- Los daños por concepto de lucro cesante por renta correspondientes a los cánones de arrendamiento indexados desde la fecha pactada entre los contratantes para la entrega del apartamento 401 ubicado en la carrera 24 C No. 2A- 37 (septiembre de 2.019 a mayo del 2022) prometido en venta corresponden a la suma de NOVENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL PESOS MCTE (\$94.132.000). La anterior suma se desprende de un dictamen pericial realizado por la LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAIZ entidad debidamente acreditada con NIT 805.024.907-9, dictamen que se acompaña con la demanda.

II.- ACTUACION PROCESAL.

1. Luego de admitida la demanda mediante auto interlocutorio N° 880 de noviembre 28 de 2022, se ordenó correr traslado de la demanda al demandado por el término de veinte (20) días.

2. Respecto a la notificación de aquel proveído al demandado, el despacho, mediante auto de fecha 10 de abril del 2023, debidamente ejecutoriado, resuelve:

"1.- Reconocer eficacia jurídica a la notificación personal de la demanda, realizada por mensaje de datos el día 18 de enero de 2023, al demandado EDGAR BETANCOURTH GRANADA, según lo anotado anteriormente.

2.- Agregar al expediente sin efecto o consideración jurídica alguna, la notificación Personal por comunicación física realizada al demandado EDGAR ETANCOURTH GRANADA, atendiendo lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

3.- Téngase en cuenta que el demandado no contestó la demanda o formuló excepciones oportunamente.

4.- DISPONER que solo a partir de este pronunciamiento, se definido la etapa de integración del contradictorio de este proceso, por lo que en firme este auto, se dispondrá sobre el impulso respectivo de la actuación, y según lo considerado

anteriormente”.

3. El demandado no contestó la oportunidad dentro del término de traslado conferido para el efecto.

4. El despacho, integrado el contradictorio en la litis, y previo el ingreso del proceso a su fase oral, encuentra configuradas las causales enlistadas en los numerales 2 y 3 (ausencia de legitimación en la causa) del artículo 278 del Código General del Proceso, para aplicar el instituto jurídico referido a la sentencia escrita anticipada, por lo que procede a proferirla, sin lugar a desarrollar las audiencias orales previstas en los arts. 372 y 373 del CGP, y previa las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

En el asunto se encuentran cumplidos los denominados presupuestos procesales, referidos a la capacidad para ser parte, natural en ambos extremos procesales; capacidad procesal, porque al tratarse de partes naturales se presumen capaces, y han actuado de manera directa en el proceso asistidos además de apoderado, en el caso del demandante; el requisito de competencia del despacho para conocer del asunto; y, finalmente, el libelo inicial observa los requisitos formales previstos en el código general del proceso.

Por ende, y aunado a que no se observa irregularidad ni causal de nulidad que invalide lo actuado, es procedente entonces dictar sentencia de fondo que resuelva el asunto planteado.

2. Procedencia de la sentencia anticipada escrita.

Debe señalarse que de conformidad con lo establecido en el numeral 3º del artículo 278 del CGP, en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, entre otros casos: *“Cuando no hubiere pruebas que practicar”* y *“Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa”*.

De igual forma, sobre la procedencia oficiosa de la sentencia anticipada, es decir, que lo impone el ordenamiento jurídico hacerlo al juez cuando encuentre probada de manera suficiente en el proceso alguna de esas causales (excepto la prescripción que exige su alegato por el demandado), y una vez integrado el contradictorio, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, lo ha avalado, en especial, en sede de tutela, como ocurre en la sentencia del 27 de abril de 2020, M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, en la cual expuso:

“Sin embargo, en virtud de los postulados de flexibilidad y dinamismo que de alguna manera – aunque implícita y paulatina – han venido floreciendo en el proceso civil incluso desde la Ley 1395 de 2010, el legislador previó tres hipótesis en que es igualmente posible definir la contienda sin necesidad de consumir todos los ciclos del proceso; pues, en esos casos la solución deberá impartirse en cualquier momento, se insiste, con independencia de que haya o no concluido todo el trayecto procedimental.

De la norma en cita (art. 278) se aprecia sin duda que ante la verificación de alguna de las circunstancias allí previstas al Juez no le queda alternativa distinta que «dictar sentencia anticipada», porque tal proceder no está supeditado a su voluntad, esto es, no es optativo, sino que constituye un deber y, por tanto, es de obligatorio cumplimiento. Téngase en cuenta que, en palabras de la Corte Constitucional,

Son deberes procesales aquellos imperativos establecidos por la ley en orden a la adecuada realización del proceso y que miran, unas veces al Juez (Art. 37 C. de P. C.), otras a las partes y aun a los terceros (Art. 71 ib.), y su incumplimiento se sanciona en forma diferente según quien sea la persona llamada a su observancia y la clase de deber omitido (arts. 39, 72 y 73 ibídem y Decreto 250 de 1970 y 196 de 1971). Se caracterizan porque emanan, precisamente, de las normas procesales, que son de derecho público, y, por lo tanto, de imperativo cumplimiento en términos del artículo 6° del Código (C 086-2016).

Dice la disposición que en «cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa” (resaltado propio).

Por consiguiente, en cualquier estado del proceso, si se configura una o varias causales para proferir sentencia anticipada, el juez debe proceder a ello, conforme ocurre en este caso, en donde (i) no existe pruebas por practicar, por cuanto el actor solo solicitó en la demanda la valoración de la prueba documental aportada con ella, la cual además no fue objeto de tacha de falsedad y/o desconocimiento al momento de notificarse de la demanda (arts. 269 y 272 CGP), a la par que el demandado no contestó la demanda; de otra (ii), el despacho encuentra debidamente acreditada en el proceso, una ausencia de legitimación en la causa por activa, esto último se precisa, será objeto de análisis concreto en el problema jurídico a resolver en el asunto.

3. Problema jurídico para resolver.

Atendiendo a que el demandante ha acudido a la acción de responsabilidad jurídica contractual, prevista en el art. 1546 del C.C., el interrogante a absolver en esta clase de asuntos, apunta a verificar, en primera instancia, la cuestión referente a si el contratante demandante, está legitimado para pedir el cumplimiento del contrato y la acumulación de indemnización de perjuicios rogada, por tratarse del contratante cumplido, y respecto del otro contratante demandado, por denunciarse que no ha cumplido aquel con sus obligaciones.

Conforme se anunció atrás, el despacho no encuentra establecida la legitimación en la causa por activa, lo cual da al traste con lo pretendido en la demanda; de igual modo, no resulta factible declarar la resolución por mutuo disenso del contrato de promesa de compraventa que vincula a las partes, por no haberse solicitado en la demanda ni ser factible su declaración oficiosa por el despacho.

3.1. Marco conceptual.

1. Legitimación en la causa

Es definido como un presupuesto material de la pretensión, necesario para acceder a lo pretendido en la demanda o absolver al demandado, aspecto además de obligatorio examen oficioso para el juzgador, antes de abordar el problema jurídico, conforme lo ha señalado de manera reiterada la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia; aquel consiste, fundamentalmente, y en el caso del demandante, en que sea el titular del derecho que reclama, y legitimado en la causa por pasiva o demandado, la persona llamada a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa (SC2642-2015).

Así mismo, la legitimación en la causa se ha considerado como un requisito necesario para que se pueda dictar sentencia de fondo y favorable al actor, o en caso contrario, para desestimar sus pedimentos, como lo señala la sentencia del 10 de marzo de 2015, expediente No. SC2642-2015, con ponencia del Magistrado Dr. JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ, en donde se dijo que:

“la legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta ‘como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión’ (sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519)” (CSJ SC de 23 de abril de 2007, Rad. 1999-00125-01; se subraya).

En el caso planteado, la demandante KATHERINE PENILLA GARCÍA, pretende mediante el ejercicio de una acción contractual, se disponga el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado con el demandado EDGAR BETANCOURT GRANADA, el día 31 de julio de 2019, acumulado a una condena al pago de perjuicios y de la manera solicitada en la demanda (pretensiones principales y subsidiarias).

2. En lo que respecta a la promesa de celebrar un contrato, que se ha entendido en términos generales por la doctrina y la jurisprudencia, como una convención entre dos contratantes que se obligan a celebrar otro contrato diverso dentro de determinado plazo o bajo ciertas condiciones, la jurisprudencia civil, asimismo, ha decantado reiteradamente que para que produzca efectos la promesa, debe observar los requisitos legales consagrados en el art. 1502 del C. Civil, como los establecidos en el art. 89 de la Ley 153 de 1887, subrogado por el art. 1611 de aquel estatuto civil, por lo que si la promesa no se ajusta a dichas exigencias resulta afectada de nulidad absoluta, prevista en el art. 1741 ibídem, la que además impone al juzgador declararla de oficio si la encuentra probada en el proceso, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato, y de conformidad con el art. 1742 del C.C., amén que el contrato afectado haya sido invocado en el proceso como fuente de derechos y obligaciones para las partes, y concurren al proceso como partes quienes en él intervinieron.

Corresponden aquellos requisitos a los siguientes: *“1) que 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 1502 del Código Civil; 3) que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y 4) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.*

En el caso que nos ocupa, realizado el estudio oficioso de legalidad del contrato de promesa de compraventa vinculante para las partes e invocado como objeto de las pretensiones de la demanda, se verifica de su contenido literal, que el promitente vendedor-demandado EDGAR BETANCOURT, prometió vender a la promitente compradora-demandante KATHERINE PENILLA, los bienes inmuebles concernientes al apartamento 401, área de 100 M2, terraza área de 65M2 y parqueadero en sótano, ubicados todos en el Edificio Brisas de Miraflores, carrera 24 C No. A -37 del Barrio San Fernando de la comarca, y demás aspectos de su identificación allí señalados, incluido lo referente a la matrícula inmobiliaria asignada con el número 370-101824, con pacto de pago del precio por valor de \$295.000.000, según condiciones allí pactadas, y para lo referente a la tradición de la cosa, incluida la entrega material al comprador, se definió un plazo determinado mediante fijación de la época en que se ha de celebrar el contrato posterior de venta, pues se convino que *“se correrá en la Notaría Veintitrés del Circulo de Cali, a finales del mes de septiembre de 2.019, fecha en la cual se hará entrega real y material del inmueble prometido en venta en esta promesa y en este acto”* (clausula sexta; archivo 003, folios 1-4).

Cabe precisar, que lo referente al referido requisito del numeral 3º del art. 89 de la ley 153 de 1887, relacionado se itera con el “plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato”, se encuentra satisfecho, puesto que en la referida cláusula finalmente se señaló una fecha determinada en que debe celebrarse el contrato prometido, ya que se delimitó un lapso de tiempo en que debía ocurrir ese hecho, alusivo a los días finales del mes de septiembre de 2019, y que impide confundirlo con otro diferente o generar una incertidumbre sobre la cuestión (SC2468-2018).

Por consiguiente, el contrato de promesa de compraventa en mientes cumple con los requisitos legales para producir eficacia jurídica y estar exento de una nulidad sustancial que deba declarar oficiosamente este juzgador.

3. Siendo el fundamento jurídico de la demanda, lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil, aquel estipula lo siguiente:

“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”,

4. Resolución del caso.

4.1. Ausencia de legitimación en la causa.

En primer lugar, debe señalarse que revisadas las pretensiones elevadas en la demanda, aluden, como principales, las referentes a que se ordene al demandado, el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado con la demandante, acumulado con el pedido de resarcimiento de perjuicios materiales, representados en lucro cesante por valor de \$94.132.0000 y daño emergente (tasado aquel en el juramento estimatorio), en la suma de \$295.000.000, sumado al reconocimiento de un interés de mora desde octubre de 2019 y hasta el pago total; como peticiones subsidiarias, y en caso de negarse el reconocimiento de aquellos perjuicios, la actora solicita el pago de la suma de \$10.000.000, debidamente indexada, cuya fuente el despacho interpreta, ante la falta de indicación expresa en aquel acápite del libelo introductor, pero atendiendo al sustento fáctico y el juramento estimatorio (arts. 42-5 y 281 CGP), a que alude al cobro de la cláusula penal pactada en aquella convención, puesto que allí se acordó el pago por ese mismo valor, a título de multa, por parte del contratante incumplido de alguna o varias de las prestaciones consensuadas y favor del contratante cumplido (clausula octava).

En ese orden de ideas, establecido el hecho de que la pretensión formulada en la demanda, se ha hecho bajo el ejercicio de una acción contractual, y de manera exclusiva, con la opción escogida del cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios, debe ahora analizarse si la contratante-demandante, se encuentra legitimada o facultada para hacer efectiva la denominada condición resolutoria consagrada en el art. 1546 del C. Civil, para el caso de que no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Aquel condicionamiento, no es otro que el referido a que quien pida la resolución o el cumplimiento del contrato, sea el que ha cumplido con las obligaciones a su cargo. La jurisprudencia civil, de manera reiterada, a partir de lo dispuesto en el art. 1546 del C.C., lo ha señalado para los contratos bilaterales, como lo hace en sentencia reciente SC 3666 de 2021, en los siguientes términos:

“En tratándose de las obligaciones surgidas de los advertidos contratos, puede ocurrir, en líneas generales, que sean cumplidas por las dos partes; que se satisfagan solamente por una de ellas y la otra incumpla las suyas; y que los dos extremos se abstengan de atenderlas, en la forma y tiempo debidos.

2.2. Cuando acontece lo primero, propio es predicar que el vínculo jurídico surgido del respectivo acuerdo de voluntades se extinguió por pago de las obligaciones con causa en él (art. 1625, num. 1º, C.C.), esto es, por “la prestación de lo que se deb[ía]” (art. 1627 ib.).

2.3. En cambio, frente a las otras dos hipótesis -incumplimiento unilateral y recíproco-, ha de reconocerse, por igual, que el contrato subsiste jurídicamente y que, por lo tanto, continúa generando efectos para quienes lo celebraron, de modo que su extinción ha de obtenerse por un medio diferente, claro está, con sujeción a la regla del artículo 1602 del Código Civil, esto es, “por causales legales”.

2.4. Cuando sólo una de las partes incumple sus deberes contractuales, mientras que la otra los atiende o se allana a ello, la situación aparece disciplinada en el artículo 1546 del Código Civil, que preceptúa:

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 (se subraya).

Como se aprecia y se dejó destacado, la hipótesis factual de que se ocupa el precepto es una sola: que no se cumpla lo pactado “por uno de los contratantes”, caso en el cual el otro está facultado para solicitar “la resolución” del respectivo acuerdo de voluntades, o su “cumplimiento”, junto con la “indemnización de perjuicios”.

En la demanda que nos ocupa, se señala como contratante incumplido al demandado, por no haber honrado las obligaciones a su cargo y estipuladas en el contrato de promesa de compraventa celebrado el 31 de julio de 2019, en los siguientes términos:

“4.- El señor EDGAR BETANCOURTH GRANADA a la fecha no ha cumplido ninguna de las obligaciones a su cargo, como son las de suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa así como la entrega real y material del inmueble objeto del negocio jurídico, ocasionando de manera adicional un perjuicio tanto por el daño emergente como por el lucro cesante, sin perjuicio de la sanción pactada contenida en la cláusula 8 del contrato de promesa de venta.”

Debe señalarse, que aquel incumplimiento atribuido por la promitente compradora al promitente vendedor, si bien es cierto, constituye en términos generales una negación indefinida que no requiere prueba (art. 167 CGP), sumado a que no resultó descartada con prueba en contrario por el accionado, quien además no contestó la demanda, lo que hace además presumir como cierto aquel hecho de la demanda que es susceptible de confesión (art. 97 ibidem), lo cual, a su vez, comporta la acreditación de uno de los elementos concurrentes de la condición resolutoria del contrato, referido al incumplimiento endilgado al contratante demandado, también lo es que debe sopesarse necesariamente en el proceso, el actuar del otro contratante reclamante, a efecto de verificar si aquel cumplió con sus compromisos adquiridos en el negocio que lo faculta entonces para obtener, en este caso, y conforme la escogencia realizada en la demanda, en el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa que lo vincula con aquel accionado, junto con la indemnización de perjuicios acumulada.

Respecto de esa cuestión, se menciona lo siguiente:

De la revisión objetiva del contenido de la literalidad de la convención celebrada entre las partes, aparece que la promitente compradora-accionante, adquirió las siguientes obligaciones: 1) El pago del precio acordado en la suma de \$295.000.000, en la forma y términos previstos en la cláusula quinta del contrato; y,

2) Acudir a la Notaría 23 del Círculo de Cali a suscribir la escritura pública de venta de los inmuebles allí determinados, en la data igualmente allí señalada (clausula sexta).

Lo relacionado con la acreditación del cumplimiento de aquellos compromisos, carga probatoria que le incumbía a dicha contratante-accionante (art. 167 CGP y art. 1546 C.C.), obra en el proceso, la prueba documental no tachada ni desconocida por la contraparte, concerniente a la copia de la escritura pública No. 2792 del 30 de julio de 2019, elevada en la Notaría 23 del Círculo de Cali, contentiva del acto de compraventa del inmueble ubicado en la carrera 24 A No. 2 A -113/115 de la comarca e identificado con la matrícula inmobiliaria número 370-12565, celebrado éste entre la aquí demandante como vendedora y el accionado de este asunto como comprador, por valor de \$295.000.000 (archivo 003 folios 5-14), tradición de dominio además perfeccionada en aquel folio inmobiliario, según lo constata el certificado de tradición de aquel inmueble aportado también con la demanda (anotación No. 021, archivo 003, folios 15-21); de igual modo, aquel bien corresponde con la descripción que se hace del bien que conforma la forma de pago estipulada en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las mismas partes el 31 de julio de 2019 (clausula quinta).

Mediante la referida prueba documental, y falta de elemento de convicción en contrario, se prueba entonces que la demandante observó la obligación a su cargo alusiva al pago del precio acordado en el contrato de promesa de compraventa, y conforme además lo mencionó en la demanda haber realizado en esos términos (hecho segundo).

Ahora, lo referente a la demostración de la otra prestación contractual que debía honrar la contratante reclamante, se reitera, relacionada con la comparecencia a la Notaría a suscribir la escritura de venta para perfeccionar el contrato que se prometió, existe total orfandad probatoria de su acreditación, aunado a que en la demanda ni siquiera se hace mención a la circunstancia de haber acudido al sitio convenido para ese efecto, precisándose sobre la cuestión que solamente se hace alusión al pago del precio acordado, y en los siguientes términos:

“2.- El precio de la venta del apartamento objeto de la promesa, el cual se pago y fue recibido a entera satisfacción por parte del promitente vendedor fue la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$295.000.000); suma de dinero que correspondió a la venta de una casa lote de la misma de propiedad de la señora KATHERINE PENILLA GARCIA promitente compradora, la cual se transfirió mediante la escritura pública número 2.792 del 31 de Julio de 2.019 y que correspondía al inmueble con número de matrícula inmobiliaria 370-12565 ubicado en la carrera 24 A #2 A- 113-115 de la actual nomenclatura urbana de Cali”.

Así mismo, en la demanda se menciona que:

“3.- En la cláusula 6 de la promesa objeto de la presente demanda, que valga la pena resaltar fue elaborada por el promitente vendedor y demandado dentro del presente asunto el señor EDGAR BETANCOURT GRANADA, se pactó que la escritura de venta del apartamento 401 prometido, que fue cancelado en su totalidad por la señora KATHERINE PENILLA GARCIA promitente compradora, se protocolizaría en la Notaría 23 de Cali “a finales del mes de septiembre de. 2.019, fecha en la que se hará entrega real y material del inmueble prometido..” . Las negrillas por fuera del texto original de la promesa”.

En consecuencia, del texto de la demanda, se constata, que no se hizo ningún planteamiento fáctico, alusivo a que la promitente compradora-demandante, haya acudido en la data mencionada a la Notaría igualmente señalada para finiquitar el contrato prometido, o haya intentado cumplirlo en los términos convenidos; de igual manera, no se aportó elemento probatorio que así lo demuestre, resaltándose que el medio probatorio idóneo para ese fin, lo constituye evidentemente la constancia de haber acudido a la Notaría designada y en la fecha y hora acordada (arts. 3-8 y 95 del decreto 960 de 1970), documento que se precisa no aparece aportado al

proceso, y que debió hacerlo, o solicitar la práctica de prueba relacionada con ese hecho, que tampoco hizo en la oportunidad probatoria respectiva, con el fin de certificar ese hecho que resulta trascendental como tema de prueba en un proceso de esa naturaleza, más aún cuando el actor ha acudido a la opción de cumplimiento del contrato.

En efecto, en la sentencia en cita (SC 2307-2018), sobre el tema se menciona:

“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; mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores”. (Lo resaltado es fuera del texto).

Con referencia al otro contratante-promitente vendedor, es decir, que haya honrado ese mismo compromiso adquirido, debe reiterarse que en la demanda, si se mencionó ese hecho (hecho cuarto; afirmación indefinida), no desvirtuado además con prueba en contrario, resaltándose asimismo que esa infracción contractual, según la jurisprudencia civil, alude a una obligación de ambas partes, y de naturaleza *“correlativa y simultánea, consistente en acudir, para la precitada fecha, para el perfeccionamiento del contrato de compraventa prometido.”* (SC3666-2021).

En síntesis, la no verificación del hecho de ser la demandante, la contratante cumplida, determina con nitidez el fracaso de la acción de cumplimiento contractual promovida por ésta, incluyendo el pedimento acumulado de perjuicios, puesto que ese conjunto de pretensiones se instauró bajo los apremios del art. 1546 del C.C., y que también se aplica esa consecuencia al caso debido a que aplicando las reglas de la experiencia, en este evento surge también el hecho de que ninguno de los contratantes ha cumplido con esa obligación.

En refuerzo de lo anterior, la jurisprudencia civil, en la ya citada sentencia SC1662 de 2019, expresó:

“Así que, sumado a lo anterior, el hecho de que ninguno de los contratantes acudiera al sitio convenido para sellar el contrato que se prometió, deriva en que la acción de cumplimiento tiene que fracasar, por quedar insatisfecho el presupuesto de que el demandante hubiera honrado lo suyo, o al menos, se hubiese allanado a hacerlo en la forma y tiempo debidos.”

Así mismo, acreditado que no ocurre un incumplimiento unilateral del contrato por el demandado, sino también que aparece no atendido en su integridad por su contraparte-demandante, a su vez demarca que no resulta avante el pedimento subsidiario de la demanda, relacionado con el cobro de la cláusula penal pactada en el contrato de promesa de compraventa, debido a que verificada la inasistencia del promitente vendedor, junto con la falta de comprobación exigida de la asistencia a dicho acto notarial por el promitente comprador (demandante), determina se insiste en que ambas partes incurrieron en una simultánea desatención de sus compromisos contractuales, lo que a la par comporta *“que ninguna se encuentre en mora, careciendo de legitimación para reclamar perjuicios.”* (SC3666-2021).

En consecuencia, la no verificación por la demandante de la condición de contratante que honro sus compromisos adquiridos de la relación contractual deviene en el rechazo de sus pretensiones del cumplimiento del contrato y la indemnización de perjuicios acumulada a la acción contractual en mientes.

4.2. Imposibilidad de aplicar la figura del mutuo disenso del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes.

Precisado lo anterior, y establecido como está que el promitente comprador-accionante, no está autorizado para deprecar el cumplimiento del contrato que lo ata al promitente vendedor-accionado, debido a que no acreditó la observancia del presupuesto de que hubiere honrado sus obligaciones, y en lo tocante se insiste en haber acudido a la Notaria acordada y en la fecha igualmente convenida para firmar la escritura pública de venta del bien negociado, lo cual, además, da al traste con lo pretendido en la demanda, incluyendo los perjuicios rogados y la cláusula penal pactada en el contrato en comento, el despacho, debe señalar que tampoco puede adoptar oficiosamente una medida de resolución por mutuo disenso del contrato de promesa de compraventa vinculante de las partes, por cuanto, y así lo señale lo comprobado en el proceso, en los términos ya mencionados atrás, no aparece incluido un pedimento de esa naturaleza en las pretensiones elevadas en la demanda, por lo que en aplicación del principio de congruencia previsto en el art. 281 del CGP, el despacho no puede hacer un pronunciamiento oficioso de esa naturaleza en la sentencia.

En efecto, es menester puntualizar, que la jurisprudencia civil, no consagra una facultad oficiosa del juez en esa materia, unido a que en el caso impide hacerlo porque en la demanda no se hizo un planteamiento fáctico sobre un abandono recíproco de los contratantes a las obligaciones contraídas, precisándose que lo relacionado con el análisis previo hecho a la no comparecencia recíproca de los contratantes a la Notaría a culminar el contrato prometido, no resulta contradictorio con lo aquí afirmado, en atención a que dicha conclusión a la que se arribó, apunta solamente a un incumplimiento contractual de las partes, y en materia del mutuo disenso tácito, se exige se reitera ese alegato expreso por las partes y la prueba inequívoca de que la voluntad de los contratantes es la de extinguir implícitamente el nexo negocial que los unía, requisitos que de igual modo son concurrentes en su observancia.

En refuerzo de lo anotado, y adicional a la sentencia a que le ha hecho mención varias veces en este fallo (SC3666 de 2021), se encuentra la decisión contenida en la SC1662-2019, en donde sobre la temática se expone:

“En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem.

4.3. Ahora bien, cuando a más del incumplimiento recíproco del contrato, sus celebrantes han asumido una conducta claramente indicativa de querer abandonar o desistir del contrato, cualquiera de ellos, sin perjuicio de las acciones alternativas atrás examinadas, podrá, si lo desea, demandar la disolución del pacto por mutuo disenso tácito, temática en relación con la cual basta aquí con refrendar toda la elaboración jurisprudencial desarrollada por la Corte a través de los años.”

Adicionalmente, la no prosperidad de las pretensiones principales y subsidiarias formuladas en la demanda, afinadas se repite no en la resolución del contrato sino en su cumplimiento, sumado a la imposibilidad de aplicar la disolución del pacto por mutuo disenso tácito, implica de igual manera que no puede definirse en este asunto, lo relacionado con la aplicación del régimen de prestaciones mutuas,

previsto en el art. 1544 del C.C., el cual dispone devolver las cosas al estado previo a la celebración del contrato.

Finalmente, no se condenará en costas procesales al demandante, pues, aunque resulta vencido en el proceso, no hay medida de causación y comprobación debido a la ausencia de oposición por el demandado (art. 365-1 y 8 CGP).

DECISION

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

1º. DECLARAR oficiosamente y de manera anticipada que resulta probada la carencia de legitimación en la causa por activa, conforme lo considerado anteriormente.

2º. DENEGAR todas las pretensiones formuladas en la demanda (principal y subsidiaria).

3º.- LEVANTAR las medidas cautelares decretadas en el proceso. Líbrese las comunicaciones de rigor.

4º.- Sin lugar a condenar en costas al demandante.

5º.- NOTIFICAR esta decisión escrita a las partes por estado electrónico (art. 295 CGP; art. 9º Ley 2213/2022).

6º.- ARCHIVAR el expediente en su oportunidad.

NOTIFIQUESE

El Juez,



ANDRÉS JOSÉ SOSSA RESTREPO

<p>Juzgado 1 Civil del Circuito Secretaría Cali, 07 DE JUNIO DEL 2023</p> <p>Notificado por anotación en el estado No. 95 De esta misma fecha</p> <p>Guillermo Valdez Fernández Secretario</p>
--