



Bogotá D.C., 23 de abril de 2024

EXPEDIENTE No. 110014003037-2021-00612-00

PROCESO:	Verbal – Resolución de Contrato de Compraventa
DEMANDANTE	José Elver Sosa Neira
DEMANDADO:	Luz Mery Castañeda Murillo
PROVIDENCIA:	SENTENCIA ANTICIPADA (núm. 2 ° Art. 278 Código General del Proceso-CGP)

OBJETO A DECIDIR

El Despacho profiere sentencia en el proceso Verbal – Resolución de Contrato de Compraventa promovido por José Elver Sosa Neira contra Luz Mery Castañeda Murillo.

LA DEMANDA

José Elver Sosa Neira, mediante apoderado judicial, formuló demanda verbal de menor cuantía en contra de Luz Mery Castañeda Murillo. Las pretensiones son las siguientes:

“1. DECRETAR LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE POR PARTE DE LA PROMITENTE VENDEDORA LUZ MERY CASTAÑEDA MURILLO Y JOSÉ ELVER SOSA NEIRA COMO PROMITENTE COMPRADOR (...).

2. Que se condene a la demandada al pago de las costas procesales que se ocasionen con el ejercicio de la presente demanda

3. Condenar a la demandada (...), a título de incumplimiento la suma de OCHO MILLONES DE PESOS (...) según cláusula DÉECIMA SEGUNDA COMO CLÁUSULA PENAL del contrato de compraventa”.

En subsanación de la demanda se allegó juramento estimatorio, pero no se modificaron o adicionaron las pretensiones de la demanda.

La causa para pedir puede abreviarse como sigue:

Entre José Elver Sosa Neira y Luz Mery Castañeda Murillo mediante promesa de compraventa se pactó la venta del inmueble propiedad de la demandada identificado con folio de matrícula 50S-40495527 ubicado en la Carrera 78 C No.80 – 53 Sur – Casa 183 Conjunto residencial Camino de San Diego 5 P.H.- Localidad de Bosa en esta ciudad. El precio del inmueble lo fijaron en la suma de \$80.000.000 millones de pesos, los cuales serían pagaderos de la siguiente manera:



(i) La suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20.000.000.00), pagaderos en cheque de gerencia del BANCO DAVIVIENDA a favor de la promitente vendedora, el 9 julio de 2018.

(ii) La suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20.000. 000.00), pagaderos en efectivo con recursos propios del demandante a favor de la promitente vendedora, el 9 julio de 2018.

(iii) La suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20.000.000.00), serían pagados en efectivo con recursos propios del demandante a favor de la promitente vendedora, el 9 de agosto de 2018.

(iv) El saldo, es decir la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20.000. 000.00) serán cancelados en efectivo con recursos propios del demandante entera satisfacción de la promitente vendedora, el 9 de septiembre 2018.

(v) En la cláusula NOVENA del referido contrato de promesa de compraventa se estableció que la Escritura Pública que perfeccionaría el contrato de compraventa del predio, sería suscrita el día nueve (9) de Septiembre del año de 2018 a la hora de las 9: a.m. en la Notaría 68 del Círculo de Bogotá D.C.

(vi) Sin embargo, advierte la parte demandante que, llegada la fecha pactada inicialmente no fue posible suscribir la Escritura Pública de compraventa toda vez que la señora Luz Mery Castañeda Murillo “*se negó a recibir el cheque de gerencia emitido por el Banco Davivienda bajo el No. 05082-6*” manifestando que tenía una deuda pendiente con dicha entidad financiera por concepto de tarjetas amparadas, y dicha suma de dinero podía ser debitada automáticamente por el banco. Así mismo, señaló que no contaba con la documentación requerida para la protocolización de la escritura que exigía la Notaría “*e inmediatamente salió a toda prisa abandonando el recinto de la notaría*”.

(vii) Refiere el extremo demandante que para honrar lo pactado en la promesa de compraventa celebrada con la señora Luz Mery Castañeda Murillo a la fecha ha realizado pagos por valor de \$31.724.060. No obstante, la demandada se ha negado a suscribir la Escritura Pública y realizar la entrega formal del inmueble identificado con folio de matrícula 50S-40495527 ubicado en la Carrera 78 C No.80 – 53 Sur – casa 183 Conjunto residencial Camino de San Diego 5 P.H.- Localidad de Bosa en esta ciudad.

TRÁMITE

Repartida la demanda y por reunir los requisitos formales por auto del 17 de enero de 2023, se admitió la demanda verbal de Menor cuantía adelantada por José Elver Sosa Neira en contra Luz Mery Castañeda Murillo, conforme con las pretensiones formuladas (consecutivo 27 cuaderno 1). La notificación de la demandada se realizó por aviso. Sin embargo, nótese que la señora Castañeda Murillo, en el término legal



concedido para ejercer su derecho de defensa guardó silencio. (consecutivo 37, cuaderno 1).

Mediante auto de fecha 19 de octubre de 2023 esta sede judicial señaló la hora de las 9:15 a.m., del día dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), para que tuviera lugar la audiencia prevista en el artículo 372 del Código General del Proceso. En la referida etapa procesal se decretaron como pruebas las siguientes: **(i)** Las documentales: las que fueron allegadas con el escrito de demanda. **(ii)** El interrogatorio de parte de la demandada. **(iii)** Testimoniales: se decretó la declaración de María Vanegas Cadena. Se fijó el 01 de febrero de 2024, para continuar con la instrucción y juzgamiento.

Sin embargo, conforme la manifestación realizada por el apoderado judicial en audiencia celebrada el día 1 de febrero de 2024, se aceptó el desistimiento de la práctica del testimonio, solicitada por la parte demandante. Luego, en el presente caso, el juzgado advirtió que se configuraba el supuesto descrito en el numeral segundo del artículo 278 del Código General del Proceso. En consecuencia, se anunció que se dictaría sentencia anticipada en forma escrita para lo cual se concedió a las partes el término cinco (5) para presentar los alegatos de conclusión.

En los alegatos de conclusión, la parte demandante señaló *“que se despache favorablemente la petición y/o Resolución del Contrato de Compraventa del inmueble ubicado en la Cra 78-C- N° 80-53 Sur casa 183, conjunto Residencial Camino de San Diego 5 PH-Localidad Bosa Bogotá D.C. por parte de la promitente vendedora LUZ MERY CASTAÑEDA MURILLO C.C. 51635328 de Bogotá D.C, a favor del promitente comprador y hoy demandante señor JOSE ELVER SOSA NEIRA C.C. N° 74241852 de Monquirá –Boyacá. Que el saldo señalado en la demanda es la suma de \$ 31.724.060. M/CTE, mi cliente está dispuesto a cancelarlo en el término indicado en nuestro ordenamiento jurídico, suscribiéndose la escritura pública en la notaría respectiva”* (consecutivo 56 del expediente).

La parte demandada, debidamente vinculada al trámite, no compareció al proceso.

Rituada así la instancia, se procede a decidir previas las siguientes

CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales

Se advierte que se encuentran reunidos los presupuestos procesales para proferir sentencia de fondo como son capacidad procesal, capacidad para comparecer en juicio y competencia. Además, en ejercicio del control de legalidad no se observa irregularidad que imponga la invalidez de lo actuado o adoptar alguna medida de saneamiento. El trámite que se ha dado corresponde a la acción invocada en la demanda. En síntesis, el debido proceso se ha cumplido cabalmente y por lo tanto se impone pronunciar sentencia de mérito.



Asunto objeto de estudio

Las pretensiones del libelo se enfilan a obtener la resolución del “*contrato de compraventa*”, declarando el incumplimiento de este, y que se reconozca y pague las sumas de dinero establecidas como “*cláusula penal*” de la promesa de compraventa.

De conformidad con el artículo 281 del CGP, “[l]a *sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley. No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta (...) Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último*”.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado que “*el término congruencia, es equivalente en este caso al de conformidad entre la sentencia y la pretensión o pretensiones deducidas en forma y sazón adecuadas; pero para inferir esa conformidad, es preciso atenerse al contenido de las ‘pretensiones’ en cuanto al asunto y frente a quienes se formula la súplica. En otros términos, cuando los jueces abordan la discusión traída a juicio con el propósito de finiquitarla, no pueden decidir con total y absoluta libertad. Cuando se juzga a quien asiste el derecho en conflicto, la sentencia que emita el funcionario judicial con tal objetivo, encuentra unos límites y los mismos provienen ya de las partes o del propio ordenamiento. Esa contextualización responde a la exigencia de la congruencia de las decisiones judiciales y se erige en una prerrogativa inalienable, pues afecta el derecho de defensa y, en concreto, el debido proceso*”¹

La promesa de compraventa es un contrato diferente a la compraventa. La promesa de contrato o el llamado contrato preliminar y/o preparatorio tal como lo denomina la doctrina y la jurisprudencia, es un acuerdo de dos o más personas generador de obligaciones, que obliga a ambas partes o a una de ellas a celebrar en un futuro determinado, otro contrato, que se denomina definitivo, cuyo puntos o elementos esenciales lo individualiza de otros tipos de contratos (artículo 1611 del Código Civil). Por su parte, el contrato de compraventa corresponde con un contrato definitivo, “*en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio*”, cuya celebración bien puede estar precedida de un contrato preparatorio o promesa de compraventa.

Descendiendo al caso concreto, se advierte que el extremo demandante pretende la resolución del “*contrato de compraventa*” que dice haber suscrito con la demandada. Sin embargo, es preciso advertir que de la lectura de los hechos

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Martha Patricia Guzmán Álvarez. Sentencia de 22 de noviembre de 2022. Radicación n.º 76001-31-03-009-2012-00193-01 (SC3663-2022).



descritos en la demanda las partes únicamente celebraron una *promesa de compraventa*.

Lo anterior resulta de suma importancia toda vez que al interior del presente asunto se encuentra probado que:

(i) El extremo demandante pretende se declare la resolución del “*contrato de compraventa*” suscrito entre José Elver Sosa Neira y Luz Mery Castañeda Murillo.

(ii) De las pruebas documentales allegadas en este proceso únicamente obra promesa de compraventa suscrito entre José Elver Sosa Neira y Luz Mery Castañeda Murillo.

(iii) Tal como lo enunció la parte demandante en el hecho No.14 del escrito de demanda no se ha suscrito la compraventa sobre el bien inmueble referido en la demanda.

(iv) En el interrogatorio de oficio el señor José Elver Sosa Neira señaló puntualmente: “(...) *cuando fuimos a hacer la escritura, pues ella no llevo ningún tipo de documento de los que nos pedían allá en la notaría 68 de Kennedy. Entonces ese día no se pudo hacer la escritura*”². Seguidamente el despacho preguntó al demandante ¿suscibieron algún documento? Contestó; “(...) *no señora, todo fue verbal*”³.

Así las cosas, es claro que en el presente asunto no es posible acceder a la pretensión de resolución del “*contrato de compraventa*” solicitada en la demanda toda vez que dicho contrato es inexistente. Como dan cuenta los hechos y pruebas recaudas en este asunto José Elver Sosa Neira y Luz Mery Castañeda Murillo únicamente celebraron una promesa de compraventa respecto de un bien inmueble, contrato preparatorio que es diferente al contrato de compraventa.

En ese sentido, deberá negarse las pretensiones de la demanda, porque fallar en un sentido diferente o pronunciándose sobre la resolución de un contrato diferente, conllevaría a una incongruencia entre las pretensiones aducidos en la demanda y la sentencia.

Pero, incluso si en gracia de discusión y en una interpretación de los actos de postulación del demandante, se considerara que las pretensiones están dirigidas a que el juez se pronunciara sobre la resolución del contrato de promesa de compraventa de inmueble suscrito entre las partes de este proceso por incumplimiento de la parte demandante, lo cierto es que tampoco podría accederse a una pretensión en ese sentido, por las razones que se exponen a continuación.

² Minuto; 17:30 -17:47 de la audiencia inicial.

³ Minuto; 18:00 -18:05 de la audiencia inicial.



(i) De conformidad con el artículo 1546 del Código Civil, la resolución del contrato es un remedio que prevé el ordenamiento jurídico para conjurar el incumplimiento contractual. El referido contrato señala que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, y que en ese evento podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios. Si bien la acción resolutoria consagrada por el mentado artículo 1546 *in fine*, se hace extensiva a todos los contratos bilaterales, claro está, por ende, procede frente al contrato de promesa de venta.

En estos términos, es claro que la armonía que existe entre los artículos 1546, 1882 y 1890 del Código Civil, permite concluir que el contratante que cumplió con sus obligaciones, tiene el derecho alternativo de obtener la resolución del negocio jurídico o instar por su cumplimiento, en donde con ocasión a la primera opción se destruye el contrato, con efecto retroactivo, es decir, se desatan todos los derechos y obligaciones que del vínculo bilateral emanan, volviendo las cosas al estado que tenían antes, lo cual, es precisamente lo que pretende el actor, al momento de solicita que le sean retornados todos los dineros, que en su sentir, canceló en cumplimiento del negocio.

Ha sostenido en forma reiterada la jurisprudencia que el éxito de la acción resolutoria exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

“a) La existencia de un contrato bilateral válido; b) El incumplimiento del demandado total o parcial, de sus obligaciones generadas en el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; y, c) Que el demandante a su vez, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o que al menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos, lo cual no llama a asombro en tanto que ‘el artículo 1609 del Código Civil preceptúa que ninguno de los contratantes se encuentra en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla con sus obligaciones o esté dispuesto a cumplirlas según lo acordado, lo que significa que la legitimación para impetrar la resolución o el cumplimiento del contrato por uno de los contratantes, supone necesariamente el cumplimiento de sus obligaciones contractuales o allanarse a cumplirlas’”⁴.

(ii) Del cumplimiento de los referidos requisitos se encuentra probado que las partes de este proceso suscribieron una promesa de compraventa respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 78 C No. 80-53 Sur Casa 183, que hace parte del Conjunto Residencial Caminos de San Diego 5-Propiedad Horizontal, matrícula inmobiliaria 50S-40495527. El contrato consta por escrito, por lo que constituye plena prueba de su existencia. La promesa de compraventa satisface los requisitos del artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 y el artículo 31 del Decreto 960 de 1970.

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 16 de mayo de 2002. Exp. 6877.



No obstante, la demanda ni las pruebas allegadas al proceso permiten tener por acreditado que el demandante es un contratante cumplido y que la demandada, por el contrario, haya incumplido con las obligaciones impuestas a su cargo. Lo anterior, tiene como fundamento lo siguiente:

(a) Según lo narrado en los hechos de la demanda, la señora Luz Mery Castañeda Murillo se ha rehusado a transferir a título de venta a favor de José Elver Sosa Neira el derecho que tiene y ejercer sobre el inmueble ubicado en la Carrera 78 C No.80 – 53 Sur – casa 183 Conjunto residencial Camino de San Diego 5 P.H.- localidad de Bosa en esta ciudad identificado con folio de matrícula 50S-40495527. Señaló el demandado en el interrogatorio de oficio que la demandante no acudió a la Notaría a celebrar el negocio jurídico celebrado. En la cláusula NOVENA del contrato, las partes pactaron que la venta prometida se perfeccionaría “*el día nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil dieciocho (2018) a la notaría 68 del Círculo de Bogotá D.C. a las 9:00 am*”. Esto es, era obligación de ambas partes concurrir en la fecha señalada a la celebración del negocio prometido.

Sin embargo, no hay prueba en el expediente que permita tener por acreditado dos circunstancias. Por un lado, está huérfano de prueba que la demandada no compareció en la fecha establecida. Esta afirmación se sostiene únicamente en la propia manifestación del demandante durante el interrogatorio de oficio. Por el otro, tampoco existe prueba de que llegado el día y la hora fijada para la suscripción del contrato prometido, la parte demandante sí hubiera asistido a la Notaría referida a cumplir con la obligación contractual asumida. Este aspecto, se sostiene únicamente en sus afirmaciones durante el interrogatorio de oficio.

La jurisprudencia de la Sala de Casación Civil ha señalado que el interrogatorio de oficio: “*tiene por objeto obtener de los demandantes o demandados la versión sobre los hechos relacionados con el proceso, toda vez que suministra certeza al juez sobre la verdad de los hechos que sirven de fundamento a las pretensiones de la demanda o de las excepciones, y con él se busca formar el convencimiento judicial respecto de la realización de determinados hechos que interesan al proceso, pues constituyen el sustento de las peticiones presentadas por las partes dentro del mismo*”. En ese sentido, debe ser valorado en conjunto con las demás pruebas, “*en desarrollo de esa misión reconstructiva y de formación del convencimiento en el que nuestro sistema procesal actual se basa, el funcionario puede apreciar sin ataduras, y acorde con unas pautas genéricas que le sirven de faro y, por tanto, de criterio orientador, las manifestaciones hechas por cada extremo a fin de cotejarlas con las pruebas recaudadas y así adquirir la convicción necesaria para construir el silogismo judicial*”⁵. Así las cosas, dado que no existen elementos de juicio que corroboren los aspectos señalados, no puede tenerse por acreditado el incumplimiento de la obligación de la demandada, consistente en acudir en la fecha y hora señalada a la notaría para suscribir el negocio jurídico prometido.

⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 19 de julio de 2022. STC9197-2022.



(b) Por su parte, corresponde verificar las obligaciones adquiridas por la parte demandante según el contrato de promesa suscrito. Según la cláusula quinta, el precio del inmueble, correspondiente a \$80.000.000 debía pagarse en 4 cuotas. Según la promesa de compraventa, para la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa (09 de septiembre de 2018) el promitente comprador debió haber pagado \$60.000.000 como parte del precio de manera que, el saldo restante, esto es, \$20.000.000 fueran pagados el día de la suscripción de la escritura pública de compraventa.

(c) En los alegatos de conclusión, la parte demandante reconoce que no ha pagado la parte del precio que debía estar insoluto para la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa. Fijese que en el hecho quince de la demanda se señala que: el demandante *“hoy en día está en capacidad de pagar el saldo insoluto que le resta, cuando así lo disponga el Despacho”*; En el hecho séptimo se señala que solo pagó como parte del precio *“\$31.724.060”*. Luego, en el interrogatorio de oficio realizado por esta sede judicial, el demandante señaló: *“(…) aproximadamente \$48.000.000 millones, el negocio se había hecho por \$80.000.000”*⁶. Por último, en los alegatos de conclusión reiteró el valor señalado en el hecho séptimo de la demanda.

(d) Así las cosas, lo cierto es que no está acreditado que el demandante haya sido un contratante cumplido en los términos del contrato y las obligaciones a su cargo, en especial en lo relacionado con el pago del precio del bien pactado en la promesa de compraventa. En consecuencia: **(1)** No estaría facultado para pedir la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito con la demandada, porque no ha demostrado que cumplió o que se allanó a cumplir para el momento en que las obligaciones a su cargo se hicieron exigibles. **(2)** Tampoco, en consecuencia, estaría acreditado la mora de la parte demandada. Conforme con el artículo 1609 del Código Civil, el contratante no está en mora de cumplir, mientras su contraparte no cumpla con sus obligaciones. Así las cosas, no estarían satisfechos los requisitos para una declaratoria de resolución de contrato de promesa de compraventa por incumplimiento del promitente vendedor. Mucho menos entonces, podría el despacho, pronunciarse sobre el pago de la cláusula penal si no está probado el incumplimiento de la demandada.

En definitiva, no se accederá a la pretensión consistente en declarar la *“resolución de compraventa”*, toda vez que no existe un contrato de compraventa suscrito entre las partes. Si no existe contrato de compraventa, por carencia de objeto no hay lugar a definir su resolución. Ahora bien, de la interpretación de los actos de postulación, podría considerarse que las pretensiones están dirigidas a decretar la resolución del contrato de promesa de compraventa. Sin embargo, pronunciarse sobre ello, implicaría violar la congruencia de la sentencia con las pretensiones. Como se vio, las pretensiones persiguen la resolución de un contrato de compraventa y sobre esa base trabó la litis en este proceso. No obstante, incluso si, en gracia de discusión, se considerara que las pretensiones hacían referencia

⁶ Minuto 27:50 28:20 audiencia inicial.



a la resolución del contrato de promesa de compraventa referido y que la congruencia no es un límite para pronunciarse sobre este aspecto, lo cierto es que no se satisfacen los presupuestos del artículo 1546 y 1609 del Código Civil para acceder a las pretensiones de la demanda.

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

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones invocadas en la demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Levantar la medida de inscripción de la demanda sobre el inmueble con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40495527. Por secretaría, elabórense los oficios respectivos.

TERCERO: Sin codena en costas por no aparecer causadas al interior del presente asunto.

NOTIFÍQUESE,

ELIANA MARGARITA CANCHANO VELÁSQUEZ
Juez

ESTADO ELECTRÓNICO

**JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
D.C.**

La anterior providencia se notifica por estado N°027 de fecha 24-04-2024 en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20- 11546 Y PCSJA 20-11549 a las 8.00 am

ORIGINAL FIRMADO
HANS KEVORK MATALLANA VARGAS
Secretario.

Firmado Por:

Eliana Margarita Canchano Velásquez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 037

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: **c83821f1370aefb8fccff1a075812a94ef8708bf9c9d820463594cf734b7462**

Documento generado en 22/04/2024 08:35:16 PM

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

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