

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ Bogotá D. C., trece (13) de julio de 2020

Proceso Verbal: 1100140030052018 00600 00

Demandante: LIGIO MORENO CUBILLOS

Demandada: BARBARA CAMACHO VELOZA.

Decisión: SENTENCIA

I.- ANTECEDENTES

1.- Ligio Moreno Cubillos demandó a Barbara Camacho Veloza, para que se declare resuelto por el incumplimiento de ésta en el pago “total” del precio, el contrato de “promesa de compraventa” celebrado entre ellos el 9 de abril de 2012, respecto de “los derechos de posesión y mejoras equivalente al 50%” que el actor tenía sobre el predio ubicado en la carrera 81I No.56-28 Sur Barrio las Vegas de Santa Ana de Bogotá.

Solicita, en consecuencia, que se le ordene pagar los perjuicios que se le causó por el incumplimiento, restituir el bien materia del contrato, y el pago de los frutos civiles “a partir de la fecha de la firma del contrato”.

2.- Los hechos en que se fundamentaron las pretensiones son:

2.1. Mediante documento suscrito el 9 de abril de 2012, Ligio Moreno Cubillos y Barbara Camacho Veloza, suscribieron una “promesa de compraventa” sobre los “derechos de posesión y mejoras equivalente al 50%” del inmueble ubicado en la carrera 81I No.56-28 Sur Barrio las Vegas de Santa Ana de Bogotá.

2.2. Las partes fijaron como precio del contrato, la suma de \$20.000.000 que la demandada se comprometió a pagar en efectivo.

2.3 La convocada Barbara Camacho Veloza no ha pagado el precio pactado.

2.4 El 26 de noviembre de 2017, la demandada “rompió las guardas de la puerta de la casa” y “de manera arbitraria metió una inquilina para que viviera en la casa”.

II.- TRÁMITE

2.1. Auto admisorio

Admitida la demanda, el 25 de julio de 2018, se dispuso su traslado a la demandada.

2.2. Contestación.

La demandada Barbara Camacho Veloza se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones que llamó “*solución o pago efectivo*”, “*inexistencia de la causal invocada*”, “*mala fe y temeridad*”. Alegó que no era cierto que no se hubiere pagado el precio pactado, pues dicha “*suma*” se dio “*por recibida en el referido contrato en la cláusula quinta*”. (fls.160 a 173, C.1)

2.3 El 03 de febrero de 2020 se llevó a cabo la audiencia que señala el artículo 392 del Código General del Proceso y se dispuso que en uso de la facultad otorgada en el inciso 3 numeral 5 del artículo 373 de ese mismo estatuto, la sentencia se emitiría por escrito.

2.4 En auto de 29 de noviembre de 2019, con base en lo dispuesto en el inciso 5 del artículo 121 *ibid.*, se prorrogó la competencia para definir la instancia.

III.- CONSIDERACIONES:

3.1. Los presupuestos procesales, capacidad de las partes para actuar y comparecer al proceso, demanda en debida forma y competencia, concurren a cabalidad; asimismo, no se observa causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado, razón por la que se impone proferir sentencia de mérito.

3.2. Lo primero que hay que indicar es que, examinado el contrato que es objeto de controversia en este proceso (fls.3-4), se advierte que aunque el documento de fecha 9 de abril de 2012 suscrito ante el notario 68 de Bogotá, no constituye una “*promesa de compraventa*” del inmueble descrito en la cláusula primera, así los contratantes hubieren utilizado la expresión “*promesa*”, es incontestable que sí revela las condiciones acordadas por las partes para la cesión de los derechos que sobre el bien raíz tenía el demandante, pues en él hicieron constar su voluntad inequívoca de vender el uno y comprar el otro “*los derechos de posesión y mejoras*” que el demandante dijo tener sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 81I No.56-28 Sur Barrio las Vegas de Santa Ana de Bogotá, acto que no exige formalidad alguna, pues lo negociado “*es simplemente la posesión; o si se prefiere, los derechos derivados de la posesión. Y transmisión semejante no está atada a formalidad ninguna*”. (C.S.J Sentencia de 5 de julio de 2007, expediente 007-1998-00358-01).

3.3 Teniendo claro lo anterior, se hace necesario memorar que de conformidad con lo previsto en los artículos 1546 y 1609 del Código Civil, la resolución de un contrato por incumplimiento está sujeta a que se acredite,

por parte de quien impetra esta súplica, la **conurrencia** de los siguientes requisitos: i) la celebración de un contrato válido; ii) el incumplimiento del demandado y ii) el cumplimiento o allanamiento a cumplir del demandante.

Sobre el tópico en comento, la Honorable Corte Suprema de Justicia ha dicho que “(...) *la facultad de resolver los contratos por incumplimiento requiere la presencia de varios presupuestos o requisitos que, aunque no generan unanimidad en la doctrina, se han concretado tradicionalmente en la existencia de un contrato bilateral válido, el incumplimiento de uno de los contratantes y el cumplimiento o la disposición a cumplir del otro (...)*”¹.

3.4 En el caso que se analiza, está debidamente demostrada la existencia del contrato, su validez y su contenido, según se desprende del documento obrante a los folios 3 a 4 del cuaderno principal.

Con relación al segundo requisito, el de contratante cumplido en quien demanda, en la cláusula primera del aludido convenio, el demandante se obligó a “*transferir a título de venta*” los “*derechos de posesión y mejoras equivalentes al 50%*” que venía “*ejerciendo*” en “*forma pacífica por mas de dos años*” sobre el inmueble ubicado en la carrera 81I No.56-28 Sur Barrio las Vegas de Santa Ana de Bogotá. Y en la regla cuarta se consignó que “*los derechos de posesión y mejoras del 50%*” le serían entregados a la compradora a la firma del mentado negocio jurídico. La señora Barbara Camacho en la contestación de la demanda, no refutó que el promotor no hubiese cumplido con esa obligación. Todo lo contrario, afirmó que “*en cumplimiento de la cláusula cuarta del contrato*” el 09 de abril de 2012 “**tomó posesión del 50% del inmueble**”.

Bajo ese panorama, se ha de concluir que el demandante sí se encuentra legitimado para iniciar la acción resolutoria.

Teniendo claro lo anterior, se registra que el negocio jurídico generó para la demandada la obligación de pagar la suma de \$20.000.000,00. En la demanda se afirmó que la demandada no ha pagado el precio; negación indefinida (inciso 4° del artículo 167 del C.G.P) que no fue desvirtuada por la convocada. Recuérdese que la prueba del pago corresponde a quien paga (art. 1757 del C.C.).

En la cláusula quinta del contrato las partes convinieron que “*el valor acordado sobre la venta del inmueble es la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) los cuales declara la prometiente compradora que serán cancelados a la firma del presente instrumento público*” (negrilla y subrayado del despacho). Destáquese que allí no se dejó consignado **que el vendedor daba por recibido dicha suma**, como lo alega la convocada en sus excepciones denominadas “**solución o pago efectivo**” e “*inexistencia de la causal invocada*”, no. Tampoco hay en el contrato estipulación con dicho tenor. Y menos aun puede decirse que “*con la firma del contrato y su*

¹ C.S.J., Cas. Civil. 18 dic. 2009. Exp. 09616.

autenticación se da por entendido que” el demandante “recibió” la suma aludida, pues, y ello es medular, ello no es lo que aparece consignado en la convención, ya que la acepción “serán”, no indica ni sugiere tal acontecer.

No obra en el plenario prueba alguna de que la demandada hubiese cumplido con **el pago del precio** en la forma estipulada en el contrato, siendo claro que es una denegación indefinida la que respecto del incumplimiento de la demandada en el pago del precio, sustenta la demanda, punto sobre el cual tiene dicho la Corte *“en lo relacionado con el tema de las negaciones ...éstas se dividen en definidas e indefinidas, siendo las primeras aquéllas que tienen por objeto hechos concretos, “limitados en tiempo y lugar, que presuponen la existencia de otro hecho de igual naturaleza, el cual resulta afirmado implícita o indirectamente”, las segundas, en cambio, “no implican, ni indirecta ni implícitamente, la afirmación de hecho concreto y contrario alguno”. Para las primeras, el régimen relacionado con el deber de probarlas continua intacto “por tratarse de una negación apenas aparente o gramatical”; las segundas, “son de imposible demostración judicial, desde luego que no implican la aseveración de otro hecho alguno”, de suerte que éstas no se pueden demostrar, no porque sean negaciones, sino porque son indefinidas”.*²

La prueba documental y testimonial que militan en el expediente no desvirtúan lo dicho. En efecto, la primera hace referencia a copias de las facturas de los servicios públicos de gas, acueducto y el servicio de energía; contrato de arrendamiento suscrito entre la señora Barbara Camacho y Esperanza Canosa, el cual recae sobre parte del inmueble ubicado en la carrera 81I No. 56-28; y copia de la actuación que se adelantó ante la Inspección Octava D Distrital de Policía de esta ciudad, con ocasión a la querrela que el aquí demandante interpuso en contra de la demandada. Y los testimonios rendidos por la señora María Yolanda Escobar y Blanca Lilia Jaime, nada aportan al respecto, pues no les consta nada sobre la negociación.

Así las cosas, se encuentra probado el incumplimiento de la obligación principal del contrato aludido por parte de la demandada. Y de esa forma, las excepciones denominadas *“solución o pago efectivo”* e *“inexistencia de la causal invocada”*, no prosperan.

Respecto de las excepciones denominadas *“fraude procesal”* e *“injuria y calumnia”*, baste decir que la demandada apenas se dedicó a citar las normas que regulan dichas instituciones jurídicas, pero nada más y, en todo caso, los elementos de juicio que militan en el expediente no indican la ocurrencia de cualquiera de las figuras aludidas con incidencia para enervar las pretensiones.

² C.S.J Sentencia Cas. Civi. Sent 13 de julio de 2005, Exp No 00126.

4.- Puestas de esa forma las cosas, se accederá a la pretensión resolutoria y corresponde determinar las prestaciones para las partes, derivadas de dicha declaración.

Con dicho propósito importa precisar que la resolución apareja, como regla de principio, por aplicación del artículo 1544 del Código Civil, el regreso de los contratantes a la situación precedente a la celebración del negocio jurídico, lo que impone la restitución material y jurídica -si a esto hubiera lugar- de todo lo que las partes han recibido o percibido con motivo del convenio.

Al respecto, la Honorable Corte Suprema de Justicia Sal de Casación Civil ha señalado: *“Asunto bien conocido es, en efecto, que la resolución del contrato, a la vez que apareja como principal consecuencia la extinción del conjunto de obligaciones surgidas del mismo –efectos ex nunc–, tiene además eficacia retroactiva –ex tunc– en aquellos eventos en que, no siendo negocios de tracto sucesivo, verificanse actos de cumplimiento entre las partes; se trata, pues, de colocar a los contratantes, en cuanto sea posible, en la posición en que se hallaban antes de celebrar el contrato. Es así como el artículo 1.544 establece como principio general el de que ‘cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición”* (CSJ, SC de 4 jun. 2004. rad. 7748, reiterada en SC11287 de 17 ago. 2016, rad. 2007-00606-01).

En el caso que se analiza, en el contrato ajustado entre las partes, se probó que a la demandada le fue entregado el 50% del bien, por manera que le corresponde restituir dicha fracción, con los frutos percibidos. Y como quedó establecido la compradora no entregó suma alguna al vendedor, motivo por el cual a éste último no se le impondrá obligación restitutoria alguna.

Para tal efecto, se ordenará la restitución de los arrendamientos que hubiere podido producir el 50% del predio desde cuando se notificó la demanda-16 de octubre de 2018-. Lo anterior, por cuanto la demandada resulta ser poseedor de buena fe, debiéndonos remitir entonces a lo señalado en el artículo 964 del C.C.; de ahí que no es factible imponer a la parte pasiva la restitución de frutos civiles antes de dicho momento.

Para ello, se calculará la renta mensual según el avalúo comercial del bien y lo consagrado por la ley 820 de 2003³. Así las cosas, si el avalúo catastral del inmueble para el año 2018 se situaba en \$12.675.000, su estimación comercial ascendería a \$25.350.000, y la renta mensual para el año 2018 liquidada en un 1% de ese monto, equivaldría a \$253.500,00, al que aplicado el 50% da la suma de \$ 126.750. A partir de allí se realizará el reajuste anual en la forma prevista por la ley 820 de 2003, esto es, de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor.

³ Artículo 18 *“El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo”.*

Período	Reajuste IPC	Canon Mensual	Valor Período
Año 2018 del 16 de octubre de 2018 al 31 de diciembre de ese año.		\$126.750	\$316.875
Año 2019. (12 meses)	3.18%	\$130.552.05	\$1.566.630
Año 2020 (del 01 de enero al 13 de julio)	3.80%	\$135.513	\$ 871.800
Total			\$2.755.305

Valor que concierne a la fecha de la presente sentencia. Los arrendamientos que se generen hasta la entrega del bien se liquidarán conforme lo dispone el artículo 284 del Código General del Proceso, sin perder de vista que lo son solo **en proporción de la parte del 50%**

•
En lo que atañe a los perjuicios, se tiene que las partes pactaron en la estipulación sexta del convenio como cláusula penal el “10% del valor total” del inmueble. Para el despacho, lo convenido en la disposición transcrita fue una típica **cláusula penal compensatoria**; cláusula penal que, según la ley “es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal”. (C.C., art. 1592)

Norma de cuyo alcance se ha ocupado en no pocas veces la doctrina jurisprudencial para decir que la misma debe ser entendida como “(...) el negocio constitutivo de una prestación penal de contenido patrimonial, fijada por los contratantes, de ordinario con la intención de indemnizar al acreedor por el incumplimiento o por el cumplimiento defectuoso de una obligación, por norma general se le aprecia a dicha prestación **como compensatoria de los daños y perjuicios que sufre el contratante cumplido**, los cuales, en virtud de la convención celebrada previamente entre la partes, **no tienen que ser objeto de prueba dentro del juicio respectivo**, toda vez que, como se dijo, la pena **estipulada es una apreciación anticipada de los susodichos perjuicios, destinada en cuanto tal a facilitar su exigibilidad**” (Cas. Civ. sentencia de 23 de mayo de 1996, expediente No. 4607).

En ese orden, se condenará al pago de la suma de \$4.000.000,00 por concepto de cláusula penal, valor que corresponde al 10% del valor del inmueble, si se considera que el asignado al 50% correspondió a la suma de \$20.000.000.

En esa medida, se ordenará que la restitución del 50% del inmueble deberá efectuarse dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta

providencia, tiempo con el que, igualmente, cuenta la demandada para pagar al demandante los \$2.755.305 por arrendamientos y los \$4.000.000,00 por cláusula penal.

Así mismo, se condenará en costas a la parte demandada.

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

IV. R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR resuelto, por incumplimiento de la compradora en el pago del precio, el contrato de compraventa contenido en el documento de fecha 9 de abril de 2012, suscrito por las partes ante el notario 68 de Bogotá.

SEGUNDO: DISPONER, en consecuencia, que la demandada, dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de este proveído, restituya al demandante el 50% del inmueble, ubicado en la carrera 81I No.56-28 Sur Barrio las Vegas de Santa Ana de Bogotá.

TERCERO: CONDENAR a la demandada a pagar al demandante por concepto de arrendamientos y cláusula penal, dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, la suma de \$6.755.305,00.

CUARTO: CONDENAR en costas a la demandada. Señálense como agencias en derecho la suma de \$800.000,00 Mcte.

QUINTO: Cumplido lo anterior, archívense las diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



JUAN CARLOS FONSECA CRISTANCHO
Juez

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO No. **049** fijado hoy **14 de julio de 2020** a la hora de las 08:00 AM.

Lina Victoria Sierra Fonseca
Secretaria