



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., primero (1) de julio dos mil veinte (2020)

Referencia: **Proceso verbal**

Demandante: **Jhon Freddy Rico Bermudez y Angie Marcela Barreto Gelvez**

Demandado: **Ingrid Natalia Bernal Munevar y Gloria Esperanza Munevar**

Radicado No 110013103013 2019 00155 00

Procede el Juzgado a proferir sentencia escrita, de conformidad con lo previsto en el inciso final del artículo 373 del Código General del Proceso, en armonía con lo dispuesto en los artículos 279 y 280 ídem.

ANTECEDENTES

Los señores Jhon Freddy Rico Bermúdez y Angie Marcela Barreto Gelves, por medio de procurador judicial especial, formularon demanda verbal de mayor cuantía contra Ingrid Natalia Bernal Munevar y Gloria Esperanza Munevar Gutiérrez, para que se declare judicialmente resuelto el contrato de promesa de venta suscrito el 5 de noviembre de 2016.

Que como consecuencia de la anterior declaración, vuelvan las cosas al estado en que se encontraban antes, es decir, se ordene las restituciones; el reembolso del dinero cancelado como parte de pago junto con sus intereses causados desde la fecha en que se suscribió el contrato de promesa.

138



Juzgado Trece Civil del Circuito

189

Que se autorice a los demandantes ejercer el derecho de retención sobre el inmueble que fue entregado por las demandadas, hasta tanto se cancele lo entregado como parte de pago y arras.

Que se condene a las demandadas, al pago de la cláusula penal.

Los hechos que sirvieron de fundamento a las pretensiones de la demanda, se sintetizan así:

Indicaron los convocantes, que Jhon Freddy Rico Bermúdez y Angie Marcela Barreto Gelves –compradores-, e Ingrid Natalia Bernal Munevar y Gloria Esperanza Munevar Gutiérrez –vendedoras-, suscribieron promesa de compraventa en el que se obligaban éstas, a transferir el derecho real de dominio del inmueble ubicado en el Municipio de Apulo, Cundinamarca, vereda San Antonio, denominado Villa Calandaima, con un área superficial de 1.000, mtr cuadrados, incluida la casa número 3, que tiene un área construida de 60 metros.

Que el precio convenido en principio se pactó en la suma de \$122'000.000, los cuales fueron pagados de la siguiente manera; - \$34'400.000 representados mediante cheque No 343128 del Fondo de Cesantías Protección, \$7'070.000, con cheque No 80531717, del Banco de Bogotá, \$8'530.000, entregados el 5 de noviembre de 2016 –en calidad de arras-.

La suma de \$10'000.000, en dinero en efectivo, quedando pendiente la suma de \$62'000.000, los cuales serían entregados a la firma de la escritura pública.

Indicaron, que el inmueble prometido en venta, se encontraba embargado por cuenta por del Juzgado 31 Civil del Circuito.



Juzgado Trece Civil del Circuito

Que el predio objeto de la venta fue entregado a los compradores el 5 de noviembre de 2016.

Que la fecha convenida para la firma del instrumento público, se acordó para el 30 de enero de 2017 en la Notaria 27 de Círculo de Bogotá.

Llegado el día y la hora, los vendedores incumplieron y “(...) decidieron modificar la promesa de compraventa en sus cláusulas primera, quinta y nueve (...)”, en el sentido de incrementar el área vendida en 69 metros cuadrados más, para un total de 1.069 metros cuadrados.

Que se modificó el precio del inmueble en \$6'000.000, los cuales fueron pagados el 31 de diciembre de 2016.

Que el precio total del inmueble fue de \$128'000.000.

Se realizó otrosí a la compraventa, en el sentido de modificar nuevamente la fecha de suscripción de la escritura pública para el 31 de julio de 2017, a las 10 a.m. en la Notaria 27 del Círculo de Bogotá.

Que nuevamente las vendedoras incumplieron la fecha de suscripción del instrumento público, por lo se señaló fecha y hora, esto es, para el 16 de febrero de 2019, en la Notaria 40 del Círculo de Bogotá.

Que una vez se presentan los compradores en la Notaria antes indicada, y, al momento de leer la minutan dan cuenta que “(...) se han modificado las condiciones del contrato en especial en cuanto a la denominación de la venta, ya se habla de una partición material, es

190



Juzgado Tercero Civil del Circuito

decir, no se ha realizado el desenglobe de que habla la promesa de venta inicial (...)"

Señalaron que los demandantes siempre estuvieron prestos para honrar la promesa de compraventa, pues inclusive, el día señalado para la firma de la escritura, llevaban consigo el dinero en efectivo para el pago del saldo.

Indicaron los demandantes se "(...)pusieron en contacto con la Oficina de Planeación de Apulo, Cundinamarca, en donde le informaron que no era posible el proceso de desenglobe ya que contraviene el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), del Municipio, donde se establece que el área mínima para realizar subdivisión es de una hectárea (10.000 mts-2)".

Por último, mencionaron, que desde que recibieron el inmueble los gestores judiciales, han realizado mejoras necesarias al inmueble.

EL TRÁMITE PROCESAL

Mediante providencia del 21 de marzo de 2019 (folio 83), se admitió la demanda, auto que se notificó a la demandada personalmente (folio 83 vuelto) contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones.

Frente a los hechos, aceptó algunos (primero, segundo, cuarto, quinto, sexto) respecto de los demás, señaló que son falsos y frente al último, indicó que no le consta.

Propuso excepciones de fondo, aduciendo, incumplimiento de los accionantes con el pago total y la suscripción de las escrituras, sin argumentación alguna.



Juzgado Trece Civil del Circuito

La parte actora, dentro de la oportunidad legal, se pronunció sobre la defensa de su antagonista, y, solicitó pruebas adicionales (folio 150)

Agotado el trámite que señala el art. 370 del Código General del Proceso, con fundamento en el numeral 1º del art. 373 ídem, se convocó a los extremos procesales a la audiencia inicial; cual en su etapa conciliatoria fracasó, pues no tuvieron animo conciliatorio, se fijó el litigio con las partes, se interrogó a los extremos procesales, se decretaron las pruebas y, se señaló fecha y hora para llevar la etapa de instrucción y juzgamiento.

Llegado el día y la hora señalada por el despacho, se practicaron las pruebas decretadas –testimonios-.

La parte demandante, estuvo ausente en la audiencia.

Culminada la etapa de instrucción, se cerró la etapa probatoria y se corrió traslado para alegar de conclusión, etapa de la que solo hizo uso la parte demandada, por lo antes dicho.

CONSIDERACIONES

Se observa que los requisitos establecidos por la ley como necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso se encuentran presentes, en virtud de lo cual puede pronunciarse sentencia de mérito. Existe demanda en forma, la competencia del juez, capacidad para comparecer al proceso y capacidad para ser parte.

Reclaman los demandantes la declaración de resolución del contrato de promesa de compraventa sobre el bien objeto de contrato, se hace

192



Juzgado Trece Civil del Circuito

necesario que para cada una de las pretensiones se demuestre no sólo el incumplimiento de las obligaciones de la demandada sino también su propio cumplimiento.

Las obligaciones establecidas entre las partes en la promesa fueron:

Los demandantes (compradora) se comprometió a: pagar el precio acordado esto es la suma de \$128' 000.000 pagaderos así:

1- La suma de \$66'000.000, los cuales fueron recibidos a satisfacción por la parte vendedora.

2- El saldo, es decir, la suma de \$62'000.000, a la firma de la escritura pública (ver folios 11 al 14).

Y a su turno la obligación de las demandadas era suscribir el instrumento público, el cual, fue fijado por los contratantes en principio para el 30 de enero de 2017, a las 10: 00 a.m., en la Notaria 27 del Círculo de Bogotá.

Fecha que fue modificada en tres ocasiones –otrosí-.

También sobre el predio de mayor extensión pesaba un embargo decretado por el Juzgado 31 Civil del Circuito.

Y porque se encontraba pendiente realizar la división material o desenglobe del área de terreno enajenada -1.062 metros cuadrados- (clausula primera del contrato) y novena otrosí (fls. 2, 14, 19, 22).

193



Juzgado Trece Civil del Circuito

Examinadas las obligaciones que corresponden a cada una de las partes, se advierte que por el solo hecho de tratarse de una promesa de venta, no se demerita su calidad de contrato, por el contrario, allí se establece una pena o sanción en caso de incumplimiento de alguna de las partes en las cláusulas establecidas.

Luego, en esta clase de contratos es aplicable lo establecido en el artículo 1546 del código civil, sobre lo cual la Corte Suprema de Justicia ha dicho: “ (...) *Solamente el contratante cumplidor de tales obligaciones a su cargo, nacidas de un acuerdo de voluntades, o por lo menos que se haya allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, puede pedir la resolución del contrato y el retorno de las cosas al estado anterior con indemnización de perjuicios, cuando la otra parte no ha cumplido las suyas (...)*”, de modo que –según la Corporación– **“si el demandante de la resolución de un contrato se halla en mora de cumplir alguno de los compromisos que del pacto surgieron para él, carece de derecho para obtenerla, puesto que precisamente la ley autoriza el ejercicio de esta acción resolutoria a la parte que ha cumplido contra el contratante moroso(...)**”.¹

Para el caso bajo estudio, las demandadas, Ingrid Natalia Bernal Munevar y Gloria Esperanza Munevar Gutierrez, aceptaron haber celebrado el negocio jurídico con los gestores judiciales –hecho aceptado por los extremos procesales–.

Igualmente, se encuentra acreditado que los compradores – demandantes– cancelaron a las demandadas la suma de \$66'000.000.

Igualmente, que las partes de común acuerdo, haciendo uso de la autonomía de su voluntad, decidieron modificar el cumplimiento de las

¹ Casación Civil. Ag/74. G.J. T. CXLVIII, 202

194



Juzgado Tercero Civil del Circuito

obligaciones del contrato en lo que respecta a la firma de la escritura pública, siendo la última acordada para el 16 de febrero de 2019.

Aclarado lo anterior, se debe observar cuál fue la forma en que cada una de las partes dio cumplimiento a sus obligaciones de conformidad con lo acordado en la promesa de compraventa, cual se encuentra dentro del proceso en forma escrita y debidamente.

Así pues se tiene demostrada su existencia²

De entrada se observa que ~~a pesar de que~~ se hicieron cambios en las obligaciones y que se modificaron las fechas de la firma de la escritura.

Así como también se pactó que los promitentes compradores pagarían el saldo -\$62'000.000, para que ello se pudiera llevar a cabo, era menester que los vendedoras realizaran el desenglobe de los 1.062 metros cuadrados que fueron objeto de la promesa de compraventa.

Dicha obligación no se cumplió a cabalidad, esto teniendo en cuenta que la Alcaldía Municipal de Apulo, Cundinamarca pese a que concedió licencia de subdivisión mediante resolución No 005 del 5 de febrero de 2019, el área que autorizó para cada uno de los 5 lotes que componen el predio denominado Vereda San Antonio, Finca el Oasis, fue así: para el lote # 1 2.008,14 M2, 2.006.80 (M2) lote # 2, 2.692.06 (M2) lote # 3, 3.614.88 lote # 4 y 10.455.19 para el lote # 5 (ver folio 123).

² Folios 16 y 17 cd I



Juzgado Trece Civil del Circuito

Y como era una obligación con vencimiento anterior a la de concurrir a la notaría realizar el desenglobe por parte de las vendedoras del área del terreno objeto de la promesa, por esa razón los actores no estaban obligados a cancelar el saldo, pues este compromiso se adquirió mediante otrosí (folio 23).

Vista las cosas desde esta óptica, trae como consecuencia la sanción consagrada en el artículo 1546 del código civil, esto es la resolución del contrato. Y en el caso presente al observarse que la Alcaldía de Apulo, autorizó la división de los lotes por una dimensión superior a la acordada en la promesa de compraventa, ello evidencia el incumplimiento de las vendedoras, pues en efecto, no era viable la venta del lote por los 1.069 metros cuadrados, teniendo en cuenta que en esta zona se debe respetar la ronda del río que cruza por los predios y las vías públicas para el acceso de los mismos (ver folio 25).

Ahora, no puede ampararse los demandados en que los compradores igualmente incurrieron en incumplimiento, al haberse relévalo éstos del pago del saldo en la Notaría, ello queda descartado por lo anterior analizado, pues en efecto, quienes primero incumplieron fueron las vendedoras, pues se reitera, para que pudiera realizarse la firma de la escritura pública, era menester por parte de las demandadas que el predio prometido en venta estuviera desenglobado en la proporción indicada.

Ahora, en el interrogatorio de parte que realizo el despacho a los extremos procesales, se pudo establecer que en efecto, a la fecha las demandadas no han efectuado la transferencia del derecho real de dominio de los 1.069 metros cuadrados, confesión que, apoya la conclusión a la que llega el Despacho.

196



197

Bajo el anterior análisis, sin ~~sin~~hesitación alguna se concluye que las excepciones intituladas no prosperan.

En consecuencia, se declarará resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes el 5 de noviembre de 2016, se ordenará las restituciones mutuas, junto con el pago de intereses moratorios los cuales se liquidarán a partir del 17 de febrero de 2019, momento desde que las demandadas incumplieron el contrato de promesa de compraventa.

Respecto del derecho de retención, este se negará, toda vez que, no se cumplen a cabalidad todos los supuestos que la jurisprudencia ha señalado para su concesión "(...) 1) *La detentación de la cosa.* 2) ***La conexión del crédito con la cosa poseída (debitum rei cohaerens), por haberlo producido ésta sin necesidad de un negocio jurídico;*** y 3) *El detentador debe ser acreedor, y deudor aquel a quien la cosa ha de restituirse; y es en concordancia con estas ideas que, por esta Corporación, se ha definido el derecho de retención como "el rehusamiento legítimo a la restitución de una cosa. El que retiene una cosa, no está obligado a restituirla cuando tiene prestación que demandar, como consecuencia de la acción personal o real intentada contra él y en que ha sido vencido...". (Cas. de 27 de octubre de 1938, G.J., tomo XLVII, pág. 316).*

Teniendo en cuenta la anterior decisión, y, siguiendo el criterio de esa Corporación, no es posible acceder al derecho de retención, toda vez que, el derecho crediticio deviene directamente de negocio jurídico suscrito con los demandados, aunado a que las demandadas, no tienen la calidad de tenedoras o poseedoras, por el contrario, son titulares del derecho real de dominio.



198

Y en gracia de discusión, los gestores judiciales bien pueden acudir ejecutar la sentencia una vez ésta se encuentre en firme, para hacerse al pago de la acreencia –art. 306 del C.G.P.-

DECISIÓN

Por todo lo expuesto, **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

RESUELVE

Primero: Declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

Segundo: Declarar resuelto el contrato promesa de compraventa suscrito por las partes.

Tercero: En consecuencia, ordenar las restituciones mutuas, esto es, la parte demandante deberá entregar a la parte demandada dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia entregue a las demandadas el lote # 1 ubicado en el Municipio de Apulo, Cundinamarca, Vereda San Antonio, predio denominado Villa Calandaima, con un área superficial de 1.069, incluida la casa número 3, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 166-10785.

Parágrafo: De no efectuarse la entrega dentro del plazo indicado, se comisiona al Juez Civil Municipal o Promiscuo Municipal de Apulo, que efectúe la entrega del mencionado bien al extremo demandado.



Juzgado Trece Civil del Circuito

199

Cuarto: Ordenar a la parte demandada que dentro del término de 10 días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia cancele a favor de la parte demandante la suma de \$60'000.000, junto a sus intereses moratorios, los cuales deberán liquidarse desde el 17 de febrero de 2019.

Quinto: Condenar a las demandadas al pago de la cláusula penal en la suma de \$12'000.000.

Sexto: Condenar a la parte demandada al pago de las costas, inclúyase en ésta la suma de \$4'000.000, como agencias en derecho. Líquidense.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO
JUEZ

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

SECRETARIA

Julian

Bogotá D. C. 07 OCT. 2020

Notificado el auto anterior por
anotación en estado de la fecha.

No. 41

La Secretaria