

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., octubre dieciocho (18) de dos mil veintitrés (2023)

Clase de proceso: Declarativo – Resolución Contractual
Radicación: 11001 3103 022 2021 00073 00
Demandantes: Keiko Financial Growth S.A.S.
Demandado: Dora Lilia Salas Palomino

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Decide el Despacho lo que en Derecho corresponda respecto de la demanda declarativa impetrada por *Keiko Financial Growth S.A.S.* mediante apoderado judicial, en contra de *Dora Lilia Salas Palomino*.

Pretensiones de la demanda.

1. KEIKO FINANCIAL GROWTH S.A.S., mediante apoderado judicial, presentó demanda en contra de Dora Lilia Salas Palomino, para que previos los trámites propios de un proceso verbal se declare, que la demandada incumplió el “*contrato de promesa de compraventa de bien inmueble urbano*” celebrado entre ellas, por lo que debe declararse resuelto; como consecuencia de ello pidió se le condene a la convocada a pagar a su favor la suma de \$94.000.000 a título de reembolso del abono inicial entregado, junto con la corrección monetaria e intereses civiles desde el 28 de febrero de 2020 hasta que se efectúe el pago; y \$62.000.000 correspondiente a la cláusula penal.

De manera subsidiaria, suplicó se declare resuelto el evocado contrato, a propósito del retracto ejercido por la promitente vendedora, suplicando idénticas pretensiones de condena.

2. En sustento de sus reclamaciones expusieron que entre Dora Lilia Salas Palomino, en calidad de “promitente vendedora”, y KEIKO FINANCIAL GROWTH S.A.S. “promitente compradora”, celebraron el referido convenio el 28 de febrero de 2020, el cual recaía sobre el

bien con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20512755, ubicado en Bogotá en la Calle 213 No. 114-10 Casa 1 Manzana 7 Urbanización Camino de Arrayanes, cuyo valor se estimó en \$620'000.000, a ser cubiertos así: **(i)** \$94.000.000 mediante tres pagos que se efectuarían los días 28 de febrero de 2020 por valor de "\$75.067.025 y \$8.932.975 y el 4 de marzo de 2020 en cuantía de \$10.000.000; **(ii)** \$44.545.000 cinco días después de que la promitente vendedora probara tener el inmueble listo, esto es, con los impuestos al día, desocupado y libre de inquilinos; **(iii)** \$47.455.000 a la firma de la respectiva escritura de compraventa; y **(iv)** \$434.000.000 con el producto de un crédito hipotecario.

La sociedad demandante cumplió con el pago inicial de \$94.000.000, conforme a lo pactado.

El inmueble objeto de promesa se encontraba embargado, por lo que la demandada se obligó a realizar los trámites del desembargo en un término máximo de 2 meses contados desde la fecha del primer pago; sin embargo, dicha gestión sólo se realizó hasta el 26 de octubre de 2020, incumpliendo así los lineamientos contractuales.

El 7 de mayo de 2020 a las 10:00 a.m. ante el Notario 5° de Bogotá, oportunidad y lugar previsto para suscribir la escritura pública de compraventa, ninguna de las partes se hizo presente para suscribir el aludido instrumento.

Según el literal d) del numeral 1° de la cláusula 3ª del contrato objeto de debate, el segundo pago, sólo se debía efectuar, si la vendedora demostraba tener la casa lista para entrega, esto es, desocupada, sin arrendatarios y con el piso de madera totalmente pulido y lacado antes del 30 de abril de 2020; empero, el bien sólo estuvo en dichas condiciones para el mes de diciembre de 2020, como quiera que la terminación del contrato de arrendamiento solo se comunicó a quienes residían allí el día 28 de septiembre de 2020, situación a la que se suma que a la demandada nunca se le informó sobre la disponibilidad de entrega.

Posteriormente, la demandada se retractó de la realización de la venta, pues mediante comunicado de "1° de febrero de 2020" [sic], su apoderada le remitió propuesta de acuerdo transaccional donde le

informaba su postura, dándole a conocer que le devolvería el valor pagado y el 50% del valor de las arras de retracto, pactadas en \$62.000.000”.

3. El día 20 de abril de 2021 se admitió el escrito genitor (pdf.20), y notificada por conducta concluyente la demandada¹ formuló las excepciones de mérito denominadas “*incumplimiento de las obligaciones a cargo de la compradora*”, “*buena fe por parte de la demandada*”, “*inexistencia del retracto*”, “*las excepciones que oficiosamente se prueben durante el trámite del proceso*”.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

4. Ningún reparo cabe en torno a la concurrencia de los presupuestos procesales para proferir el fallo de fondo y no se observa nulidad que invalide en todo o en parte lo actuado.

Obsérvese en ese punto que de conformidad con el artículo 53 del Código General del Proceso, pueden ser parte del proceso las personas naturales y jurídicas, capacidad que se encuentra estructurada para ambos extremos procesales.

Por otra parte, aquéllos comparecieron por conducto de los apoderados judiciales que al efecto constituyeron, cumpliéndose así la capacidad procesal. Aunado a lo anterior, este Juzgado es competente para conocer del litigio, como quiera que se trata de un asunto contencioso de mayor cuantía. Finalmente, se observa que la demanda cumple con los lineamientos legales establecidos en los artículos 82 y s.s. del Código General del Proceso.

PRESUPUESTOS MATERIALES

5. En relación con los presupuestos materiales, se tiene que en principio, los sujetos de la relación sustancial, son los mismos de la relación procesal, así el demandante es la sociedad KEIKO FINANCIAL GROWTH S.A.S., quien fungió como promitente compradora en el contrato objeto de litigio, y la demandada es la

¹ Pdf.70

promitente vendedora Dora Lilia Salas Palomino; sin embargo, atendiendo la naturaleza de la acción y el contrato que se analizará, más adelante se efectuará el pronunciamiento correspondiente en torno a la legitimación en la causa por activa, específicamente en lo relativo a su calidad de contratante cumplida de quien radicó la reclamación judicial.

PROBLEMA JURÍDICO

6. El problema jurídico se circunscribe a analizar si la demandada Dora Lilia Salas Palomino incumplió o no las obligaciones que le imponía el contrato de promesa de compraventa de inmueble urbano, y si en dado caso procede la resolución e imposición de las condenas solicitadas en el escrito genitor, esto es, el reembolso del dinero recibido por concepto de pago, o en su defecto, de manera subsidiaria, aplicar la cláusula de retracto con iguales consecuencias.

TESIS DEL DESPACHO

7. Se sostendrá que los medios de convicción recaudados resultan suficientes para acreditar que la demandada incumplió el citado contrato de promesa de compraventa, al omitir levantar la afectación de vivienda familiar y acreditar que el inmueble se encontraba en el estado pactado para que procediera su entrega, por lo que es viable acoger las pretensiones de la acción, debiéndose ordenar a aquélla que proceda a retornar el dinero que recibió por concepto de pago, así como el reconocimiento de la cláusula penal.

SUSTENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

8. El artículo 1495 del Código Civil define el contrato o convención como: *“un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa”*. El sistema normativo, en principio, concede a los sujetos de derecho la posibilidad de celebrar negocios jurídicos en las condiciones que a bien tengan siempre que con ello no se trasgredan las normas de orden público, ni las buenas costumbres acatando lo acordado de acuerdo con la buena fe, a no ser que por un nuevo consentimiento mutuo o por causas legales, se impida la ejecución de lo pactado.

Así, corresponde a las partes, conforme al acuerdo de voluntades que las ata, dar cumplimiento a lo pactado en la forma y condiciones convenidas, teniendo en cuenta que todo contrato está llamado a cumplirse. De esta manera, ante el eventual incumplimiento de una de ellas, a la parte cumplida, le asiste la acción resolutoria o de cumplimiento que alternativamente puede plantear, quien también tiene derecho a reclamar, como consecuencia de una cualquiera de ellas, el resarcimiento del daño que se le hubiere ocasionado, como lo establecen los artículos 1546 del Código Civil.

Por regla general, la resolución de un contrato bilateral junto con la pena sólo puede declararse a instancia del contratante cumplido. Ello se deriva de lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil, razón que impide que el infractor del negocio jurídico, pueda prevalerse de esa figura para castigar al contratante que también incumplió y, menos aún, al que cumplió o estuvo presto a cumplir, sobre el particular, tiene dicho la jurisprudencia que *“...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor ...”* (G. J. Tomo CLIX, págs. 309 y ss.).

De igual forma debe tenerse en cuenta, que los supuestos de la acción de resolución contractual para su bien suceso atañen a *“1. Existencia de un contrato bilateral válido; 2. Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; 3. Y que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos”* .

Respecto del primer requisito, es menester verificar que el convenio no adolezca de nulidad, *“en esa dirección, útil es recordar que el contrato de promesa, como de manera uniforme lo han sostenido la jurisprudencia y la doctrina nacionales, únicamente produce efectos si cumple con los requisitos que se determinan expresamente en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, es decir, que ella conste por escrito; que el negocio*

prometido no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces, por no concurrir los requisitos que el ordenamiento establece; que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido; y que se determine éste, de tal manera, que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”².

En ese punto, también es oportuno traer a colación, reciente jurisprudencia de la Sala Civil de Casación de la Corte Suprema de Justicia, en la que se puntualizó, que:

Con todo, la doctrina vigente, edificada a partir de los hechos examinados en cada caso concreto, y conforme a la interpretación finalista del numeral 3º del artículo 1521 del C.C., precisó que los contratantes pueden negociar la venta del bien embargado, sin implicar ello la nulidad contrato, siempre y cuando la obligación de transferirlo se acuerde como modalidad, plazo o condición (C.C., arts. 1530 y 1551)⁴, en el sentido de condicionar su cumplimiento conviniendo la forma en que la cautela pueda y debe ser removida. Es decir, que, al momento de su cumplimiento, esto es, cuando se lleve a cabo la tradición (el registro), se cancele la medida o se obtenga la autorización del juez o el consentimiento del acreedor. (...)»³.

Así mismo, debe analizarse los compromisos que cada una de las partes de forma expresa adquirieron; ello en observancia de lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil, norma según la cual “[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes”.¹

De tal regulación, se deriva otra variante a estudiar, si las partes, a sabiendas de que el contrato es ley para las partes y se encuentran obligados a cumplir las prestaciones acordadas, las desatendieron. Igualmente, acorde con el artículo 1603 *ibídem* ha de determinarse si dicho convenio se ejecutó de buena fe, lo que implica que deben acatar “no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella...”.

9. Sobre el convenio de promesa de contrato debe decirse, que se trata de un acuerdo preparatorio por virtud del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado al vencimiento

² Corte Suprema de Justicia. M.P. Arturo Solarte Rodríguez. Sentencia de 14 de diciembre de 2010. Exp.4001310300120020846301.

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo. Sentencia SC041 de 9 de febrero de 2022.

de un plazo o al acaecimiento de una condición, se trata pues de un acto jurídico que genera para los intervinientes derechos y obligaciones que difieren del acto prometido, dada su naturaleza preparatoria, éste sólo permite la futura celebración de un negocio – diferente-, de donde se infiere que *“no puede identificarse el contrato de promesa de venta con el contrato prometido en ella, pues del primero no surgen para las partes, naturalmente, sino la obligación de otorgar la escritura contentiva del contrato prometido. En cambio, las obligaciones de efectuar la tradición del inmueble por parte del prometiende vendedor, y la de pagar su precio, a cargo del prometiende comprador, nacen a la vida jurídica en virtud del contrato de venta y no del contrato de promesa...”*⁴

10. Finalmente debe recordarse, lo preceptuado en el artículo 1859 del Código Civil, canon que señala: *“Si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndoles, y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas”*.

Y en el artículo siguiente de dicha codificación, el legislador precisó: *“Si los contratantes no hubieren fijado plazo dentro del cual puedan retractarse, perdiendo las arras, no habrá lugar a la retractación después de los dos meses subsiguientes a la convención, ni después de otorgada escritura pública de la venta o de principiada la entrega”*:

De las normas citadas se infiere que, en un contrato oneroso, pueden retractarse las partes, efectuando la manifestación que debe ser expresada al otro contratante, pues en caso de omisión, y una vez transcurrido el plazo contractual o legal, no podría ejercerse dicha potestad, consolidándose el acuerdo en procura de su ejecución. Sobre el particular la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha precisado⁵:

“En todo caso, es claro que las arras de retractación o arras penitenciales constituyen la regla general en esta materia, de tal forma que si se pacta la entrega de arras, pero no se menciona la intención de que las mismas constituyan la señal de confirmación de la voluntad contractual, se debe considerar -presunción de derecho- que las partes conservan la facultad de retractarse, en los términos establecidos en los artículos 1859 y 1860 del Código Civil.

⁴ Bonivento Jiménez Javier. *El Contrato de Promesa*. Ed. Librería del Profesional, pág. 31

⁵ C. S. J., s. c. c., sentencia de 14 de diciembre de 2010, exp. 41001-31-03-001-2002-08463-01, M. P. Arturo Solarte Rodríguez.

c. No obstante, dada la naturaleza excepcional que ostentan las arras de retracto, por el carácter general que tiene el efecto normativo y vinculante de las convenciones (art. 1602 del C.C.), el legislador tiene establecido que la posibilidad de arrepentimiento caduca en el plazo determinado por las partes o en el breve lapso establecido en el artículo 1860 de la ley civil (dos meses contados a partir de la fecha del acto o negocio), facultad que también se extingue, independientemente del plazo transcurrido, si antes de su vencimiento se otorga la escritura pública de venta o comienza a efectuarse la entrega (ibidem).

Al respecto, la jurisprudencia de la Corte, luego de reiterar que las arras de retractación son la regla general, y de indicar que su principal efecto consiste en que por virtud de ellas las partes tienen “el derecho de desligarse del vínculo contractual, mediante la pérdida de una suma igual al valor de las arras, esto es, el que las dio perderá el derecho de reclamarlas y el que las recibió deberá devolver el doble del valor de ellas”, ha señalado que “con todo, la prerrogativa de retractación no puede ser indefinida, pues la ley, para precaver la incertidumbre del vínculo jurídico, señala un plazo dentro del cual se debe ejercitar y, además, fija otras condiciones para su procedencia”, consistentes, básicamente, precisa la Corte, en que no se haya materializado la forma solemne establecida para el perfeccionamiento del contrato, en el caso de que se hayan pactado arras simples en garantía de su celebración, o se haya dado comienzo a la ejecución de las prestaciones derivadas del contrato, en aquellos eventos en que las arras se hayan convenido para asegurar el cumplimiento del respectivo negocio jurídico.

d. Con apoyo en lo anterior, la Sala concluyó el análisis que realizó en relación con las arras simples o de retracto, de la siguiente manera: “Lo hasta aquí expresado en torno a las arras de retractación, permite observar que ellas presentan las características siguientes: a) Cada una de las partes tiene el derecho de arrepentirse del contrato, mediante el pago de una pena; b) El derecho de retractación, para que sea eficaz, debe ejercerse dentro del término convencional, o en su defecto dentro de los dos meses siguientes a la celebración del contrato y, en todo caso, antes de darse comienzo a éste o de otorgarse la escritura pública; c) Quien ejerza la facultad de retractación, con motivo de este arrepentimiento pierde las arras si las dio, o le corresponde restituirlas dobladas si las recibió; d) Si dentro del término convencional o legal, o antes de iniciada la ejecución del contrato o de otorgada la escritura pública, ninguna de las partes se retracta, este derecho se extingue para los contratantes y trae como consecuencia obvia la de que las arras deben ser restituidas a quien las dio o tomarse como parte del precio si fue el comprador quien las entregó; e) Extinguido el derecho de retractación, las partes deben cumplir el contrato en las condiciones pactadas. Por tanto, el incumplimiento subsiguiente no impide al contratante que sí ha cumplido promover las acciones pertinentes” (Cas. Civ., sentencia de 11 de diciembre de 1978, CLVIII, pág. 311).”⁶.

⁶ Corte Suprema de Justicia. M.P. Arturo Solarte Rodríguez. Sentencia de 14 de diciembre de 2010. Exp.4001310300120020846301.

CASO CONCRETO

Teniendo en cuenta el anterior marco jurisprudencial, lo primero que debe decirse es que, tras efectuar la debida interpretación de la demanda, se logra dilucidar, que lo que pretende el actor de manera principal, es la resolución contractual del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento, y así se estudiará.

a) Existencia del Contrato

11. Aquí se encuentra plenamente acreditada la existencia del contrato de promesa de compraventa celebrado entre la señora Dora Lilia Salas Palomino quien actuó como promitente vendedora y Keiko Financia Growth S.A.S. en su calidad de promitente compradora, pues obra en el expediente contrato escrito contentivo de dicho convenio denominado *“contrato de promesa de compraventa de bien inmueble urbano suscrito entre dora Lilia salas palomino con Claudia Lorena Loaiza Giraldo y Andres Yvez Mateus López”*, el cual fue aceptado por las partes, y se encuentra contenido a folios 1 a 10 del pdf.003.

b) De la validez del contrato

12. Al examinar el texto del documento en el cual los contratantes materializaron la promesa de compraventa que es objeto de litigio, se comprueba el cumplimiento de las exigencias establecidas en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, en razón a que: **(i)** consta por escrito; **(ii)** su objeto estribó en que *“la promitente vendedora, promete a transferir a título de venta real, la propiedad y la posesión plena que en la actualidad tiene y ejerce sobre el bien inmueble a favor del promitente comprador y estos a su vez prometen comprar de aquélla, el derecho de dominio y la posesión regular y pacífica, el uso y goce que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: (...) a este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20512755”*; **(iii)** el precio del inmueble se determinó en la suma de \$620.000.000 y **(iv)** finalmente, se pactó que para el perfeccionamiento se firmaría la escritura de compraventa el día 7 de mayo de 2020 a la hora de las 10 a.m. en la Notaría 5° del Círculo de Bogotá.

Tampoco está viciado de nulidad por el hecho de que el bien objeto de convenio hubiese estado embargado para el momento en

que se celebró la promesa -28 de febrero de 2020-, por cuanto en la promesa se estipuló en el parágrafo primero de la cláusula tercera que *“una vez realizado el pago estipulado en el numeral 1 de esta cláusula, la promitente vendedora se obliga a realizar los trámites de levantamiento de medida de embargo que recae sobre el bien en un término máximo de dos meses”, en la cláusula quinta que la promitente vendedora habrá “su entrega libre de registro por ... embargos...*

Cláusula cuarta entrega... el 30 de abril de 2020 esto es antes de la tradición en escritura, prevista según cláusula octava para mayo 7 de 2020.

De allí se deduce que para el momento de su tradición, la medida ya estaría cancelada, por lo que como se señaló en las bases jurisprudenciales mencionadas, el contrato no estaría viciado de nulidad.

c). El incumplimiento total o parcial de las obligaciones establecidas en el contrato.

13. Corresponde al Despacho continuar con el estudio de las obligaciones que señala el contrato de promesa para cada una de las partes y si de éstas se dieron cabal cumplimiento.

13.1. En cuanto a las obligaciones consagradas en cabeza de la **promitente vendedora demandada** encontramos las siguientes:

- Transferir el derecho de dominio que aquélla tenía sobre el inmueble ubicado en la Carrera 111 # 215 – 46 de Bogotá, identificado con folio de matrícula 50N-20512755 al promitente comprador, la sociedad KEIKO FINANCIAL GROWTH S.A.S. Cláusula octava en mayo 7 de 2020.

- Entregar a la firma del contrato de promesa el valor de \$75.067.025 a favor del Banco BBVA para la obligación No. 07449600231606, \$8.932.975 a la abogada externa del BBVA Dra. Marlen Bautista de Sánchez en la cuenta 0025-23237611 del Banco BBVA y el comprobante de pago al promitente comprador. Cláusula tercera numeral 1, en febrero 28 de 2020.

- Como el inmueble objeto de promesa estaba embargado la promitente vendedora se obligó, una vez se le pagará el valor estipulado en el numeral 1° de la cláusula tercera, esto es, la suma de \$94.000.000,00 a realizar los trámites de levantamiento de la medida de embargo, en un término máximo de 2 meses.

En este punto se pactó que cumplido dicho plazo sin que se haya hecho efectivo el levantamiento del embargo, se entendería incumplido ese contrato de promesa de compraventa y daría lugar a la devolución de los dineros como arras de retracto y al pago de la respectiva cláusula penal. Parágrafo primero cláusula tercera.

- Con el pago del valor determinado en el numeral 2° de la promesa, se obligaría a pagar el pendiente por impuestos del bien objeto del negocio.

- A la fecha del segundo pago, la promitente vendedora se comprometió a demostrar que la casa se encontraba lista para entregar, libre de inquilinos y con el piso debidamente pulido y lacado en el color que haya escogido el promitente comprado.

- Entregar real y materialmente el inmueble el día en que se efectúe el pago del valor correspondiente a los impuestos prediales pendiente, cuya fecha máxima será 30 de abril de 2020, libre de inquilinos y se comprometió a tener pulido y lacado el piso de madera de la casa. Así mismo libre de gravámenes, esto es, cancelaría la hipoteca a favor del BBVA COLOMBIA, la afectación a vivienda familiar, la medida de embargo inscrita en la anotación número 35 y dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito con Andrés Mauricio Galvis Calderón y otra.

- Comparecer el 7 de mayo de 2020 a la hora de las 10:00 a.m. a la Notaria 5ª del Círculo de Bogotá, para perfeccionar el contrato de compraventa.

13.2. Respecto a las obligaciones que estaban a cargo del **promitente comprador** demandante encontramos:

- Pagar el precio del bien inmueble equivalente a la suma de \$620.000.000, de la siguiente manera:

i) La suma de \$ 94.000.000 los cuales se entregarían así:

- \$75.067.025 que se entregarían directamente y en efectivo en la sucursal bancaria de elección del promitente comprador a la firma del contrato.
- \$8.932.975 que se entregarían directamente y en efectivo en la sucursal bancaria de elección del promitente comprador a la firma del contrato.
- \$10.000.000 los cuales se consignarían en la cuenta bancaria #93202262072 de Bancolombia – Titular: Emily Caicedo Salas, sin embargo, no se estableció la fecha en que se debía realizar dicho pago.
- De la suma en comentario, se estableció que \$62.000.000 constituyen arras retractatorias

ii) La suma de \$ 44.545.000 los cuales se entregarían a los 5 días después de que la promitente vendedora pruebe tener la casa lista para entrega, es decir, libre de inquilinos, en estado jurídico y condiciones materiales de funcionamiento, con el piso de madera de la casa pulido y lacado en el color escogido por el promitente comprador, libre de gravámenes (hipoteca, afectación a vivienda familiar, desembargada; previéndose como fecha máxima para ello 30 de abril de 2020. Dicho dinero sería pagado directamente ante las autoridades para hacer el recaudo de los impuestos prediales que se adeudaban respecto del inmueble. Si el valor de los impuestos es inferior al monto estipulado su saldo será consignado en la cuenta de ahorros antes mencionada.

iii) \$481.455.000 de la siguiente manera:

- \$47.455.000 mediante consignación el día de la firma de la Escritura en la cuenta de ahorros #93202262072 de Bancolombia – Titular: Emily Caicedo Salas (7 de mayo de 2020).
- \$434.000.000 con el producto de un crédito hipotecario que se obliga a tramitar ante la entidad bancaria de su elección y el desembolso debe realizarse a la cuenta antes mencionada, se realizará en el tiempo determinado por la entidad bancaria para el desembolso.

13.3. Según la naturaleza y contenido de las obligaciones que se encontraban en cabeza de cada una de las partes, encontramos que quien primero debía empezar a ejecutar las que estaban a su cargo era el demandante – promitente comprador, quien debía entregar a la promitente vendedora el precio de la primera cuota pactada, esto es, la suma de \$94.000.000.

Que como se dijo inicialmente, se debían pagar \$75.067.025 y \$8.932.975 el día de la firma de la promesa -28 de febrero de 2020 y \$10.000.000 adicionales, suma que, a decir verdad, no se estableció fecha de pago expresa (contrario a lo expresado por la demandada); no obstante, se observa, que ésta se encuentra debidamente honrada, pues obra a folio 11 del pdf. 03 y pdf.05, documento expedido por la demandada donde certifica que recibió los dos valores iniciales y la transferencia por el tercer valor a la cuenta acordada el día 4 de marzo de 2020 (pdf.003, fl.12 y pdf.06).

De igual forma véase que la convocada confesó por conducto de apoderado judicial (art. 193 C. G. del P.) al momento de contestar la demanda y referirse al hecho cuarto que en efecto recibió el dinero (pdf.46, fl.3), y aunque alegó que la suma de \$10.000.000 se pagó de forma extemporánea, se insiste, en el contrato de promesa no se pactó que este valor tenía que pagarse el 28 de febrero de 2020 u en otro determinado momento pero en todo caso antes de mayo 7 de 2020, día de firma de la escritura, de ahí que pueda concluirse que la obligación inicial a cargo del demandante se cumplió a cabalidad.

ii) El segundo pago, atañe a la suma de \$44.545.000 los cuales se entregarían a autoridades distritales para la cancelación del impuesto predial a los 5 días después de que la promitente vendedora probara *tener la casa lista para la entrega en las condiciones establecidas en la cláusula cuarta (4) del contrato de promesa, pacto del que se infiere, específicamente de los parágrafos primero y segundo, que debe encontrarse “con todos sus usos, costumbres y anexidades que natural y materialmente corresponden, libre de inquilinos y en el estado jurídico y condiciones materiales de funcionamiento en que se encuentran actualmente. Se suscribirá por parte de compradores y vendedores un acta de entrega y recibo”, se estipuló también que “la promitente vendedora al momento de la entrega se compromete a tener pulido y lacado, en el color que haya escogido el promitente comprador todo el piso de madera de la casa”.*

En relación con dicha obligación, vale señalar, que al efectuar la interpretación del clausulado del contrato, se colige que con los \$94.000.000 iniciales que se le pagarían a la promitente vendedora, aquélla realizaría los trámites de levantamiento de la medida de embargo, en un término máximo de 2 meses, según se acordó en el parágrafo primero de la cláusula tercera, pacto en el que se estipuló que *“una vez se haya cumplido este plazo sin que se haya hecho efectivo el levantamiento del embargo se entenderá incumplido este contrato”*. De ahí, que sea fácil deducir que el convenio estribaba en el levantamiento efectivo, esto es, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de promesa.

En ese contexto, como ya se dijo, el pago inicial, se realizó el día 4 de marzo de 2020, por lo que de ahí en adelante se contaba con 2 meses para lograr dicha gestión, los que en principio vencían el día 4 de mayo de 2020; no obstante, como quiera que a partir del 15 de marzo de 2020 se suspendieron los términos judiciales en todo el país (Acuerdo PCSJA20-11517), dicho lapso no podía contabilizarse de manera inmediata, sino por el contrario deben analizarse acorde con el contexto por el que atravesó el país, máxime si para lograr tal cometido era necesaria la intervención de una autoridad judicial, como bien lo alegó el extremo demandado.

En ese marco, el plazo de los dos meses, debían observarse a partir del 22 de mayo de 2020, fecha a partir del cual, acorde con el Acuerdo PCSJA20-11567 el Consejo Superior de la Judicatura estableció dentro de las excepciones a la suspensión de términos en materia civil, el levantamiento de medidas cautelares sujetas a registro que entonces podía realizarse de manera virtual, por lo que el plazo máximo para acreditar el levantamiento efectivo vencería el 22 de julio de 2020.

En ese contexto, obsérvese que la apoderada de la parte demandante en el proceso 2017-00105 conocida por el Juzgado 1° de Ejecución Civil del Circuito de Bogotá, pidió la terminación del asunto con el consecuente levantamiento de las medidas los días 2, 5 y 6 de julio de 2020 (pdf.89, fl.398 y 399), y sólo fue hasta el 4 de agosto de 2020 que se acogió a aludida pretensión (*ib.*, folios 407), al paso que el oficio comunicando tal determinación fue librado el 21 de septiembre

siguiente (*ib.*, fl. 402) y aunque el oficio fue retirado el día 25 del mismo mes y año, al examinar el folio de matrícula 50N-2051255 (pdf.004) se observa que dicha comunicación se registró sólo un mes después, esto es, el 26 de octubre de 2020, en este punto debe decirse, que la primera obligación de la demandada, fue desatendida por aquélla, pues se excedió el tiempo para honrar las oportunidades pactadas en el acuerdo.

Y si bien, no desconoce el Despacho que la obligación inicialmente dependía de que el Banco BBVA pidiera la terminación, y luego de ello, el Juzgado dispusiera la culminación del proceso y librara los oficios correspondientes, lo que sin lugar a dudas generó el retardo en el cumplimiento de la prestación pactada, no se observa si la demandada fue diligente en la radicación del oficio ante Registro, o si por el contrario, fue dicho ente el demorado en el registro del levantamiento, lo que en todo caso lleva a concluir que sí hubo retraso en el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por la demandada, imputable a la misma.

Ahora, el segundo pago, dependía de que la demandada probara que tenía la casa lista para entrega, es decir, libre de inquilinos, en estado jurídico y condiciones materiales de funcionamiento, con el piso de madera de la casa pulido y lacado en el color escogido por el promitente comprador, libre de gravámenes (hipoteca, afectación a vivienda familiar, desembargada) y como fecha límite para realizar ello, se pactó 30 de abril de 2020, a partir de ahí tenía el demandado 5 días para efectuar el pago de los impuestos, por suma de \$44.545.000.

En ese contexto, luego de examinar nuevamente el folio de matrícula visible en pdf.004, se observa que para 2021 la afectación de vivienda familiar registrada en la anotación 012 estaba vigente y el embargo y la hipoteca que gravaban el inmueble fueron cancelados según anotaciones 036 y 037, apenas los días 26 de octubre y 2 de diciembre de 2020.

Sumado a ello obsérvese que sólo hasta el 28 de septiembre de 2020 la promitente vendedora solicitó la entrega del inmueble por parte de sus arrendatarios, en este punto debe destacarse, que aunque no se desconoce que de conformidad con el artículo 4° del Decreto 579

de 2020, a propósito de la crisis económica y sanitaria por la que atravesó el país por la pandemia del Covid-19, la entrega de inmuebles programada durante el lapso de declaración de la emergencia económica, social y ecología, por parte de los arrendatarios al arrendador se prorrogaría hasta el 30 de junio de 2020; en ese punto, es de destacar, que la entrega estaría máximo hasta el 30 de abril para cumplir las obligaciones contractuales, por lo que atendiendo dicha regulación, esta debía solicitarse para el 1 de julio de 2020; empero, a la demandada le tomó prácticamente 3 meses adicionales procurar dar cumplimiento a dicha prestación.

En este punto debe decirse que si bien la parte demandante aportó unos pantallazos de conversaciones sostenidas por WhatsApp, éstas no pueden valorarse como mensaje de datos, en primer lugar, debido a que dichos instrumentos no cumplen con los presupuestos establecidos en el artículo 11 de la Ley 527 de 1999; como quiera que no existe certeza de la forma como se generaron, ya que no se allegaron con las características en que fueron enunciadas, no existe certeza sobre la integralidad de la información contenida, su autenticidad, la existencia de la cuenta o perfil de la red social antes mencionada, elementos indispensables para que se analice dicho contenido como mensaje de datos.

Por el contrario, se trata de impresiones en papel de un contenido de una aplicación de mensaje, como consecuencia, deben valorarse como simples documentos conforme lo prevé el inciso 2° del artículo 247 del Código General del Proceso.

En esa medida, dichas imágenes no aportan nada al litigio, como quiera que no se trata de alguna conversación sostenida con la demandada y tampoco se tiene certeza respecto de que contrato hablan y si hace referencia al inmueble objeto de promesa.

De ahí que se deduzca que el segundo pago no se realizó, debido a que la demandante no cumplió con las cargas que le impuso el acuerdo contractual, pero si en gracia de discusión se tuvieran en cuenta los pantallazos antes mencionados, el resultado es el mismo, pues la entrega del inmueble, según se informó sería el 29 de noviembre de 2020, y luego el 4 de diciembre se dialogó sobre que el

inquilino no salió para dicha fecha y el siguiente 8 de diciembre de 2020, todavía se estaba discutiendo acerca del compromiso del arreglo de los pisos.

Se aprecia también, que las demás obligaciones subsecuentes, esto es, pagar el saldo del dinero por parte del promitente comprador, no obra material probatorio que acredite su concurrencia, ello en razón, a que los pagos subsiguientes estaban sujetos a condición, esto es, el cumplimiento paralelo de obligaciones por parte de la promitente vendedora, que como se dijo, no se verificaron.

Por último, es relevante señalar que, en los interrogatorios recaudados, el demandante precisó que el punto de quiebre del contrato estribó en los tiempos tan cerrados pactados por las partes, situación a la que se sumó que, si bien habían levantado el embargo, la entrega del predio no se concretó por la existencia de un inquilino en el sitio y finalmente tuvo conocimiento por parte de la apoderada de la promitente compradora que no quería continuar con el negocio. Aclaró que nunca se pactó un plazo adicional para el cumplimiento del acuerdo y que lo cierto es que para el 1 de diciembre de 2020 el inquilino no había abandonado la propiedad, además que el valor que entregó ascendía a \$94.000.000 y aunque no asistió a la Notaría para perfeccionar el negocio, ello obedeció a que no era viable la firma de la escritura.

Así mismo insistió que el incumplimiento correspondió al levantamiento inoportuno del embargo, al no desocupar el inmueble, ni liberar el mismo con el levantamiento de la afectación y finalmente, su manifestación de no continuar con el contrato, postura que como ya se dijo, se corrobora con los medios de convicción arrimados al proceso.

Por su parte la demandada Dora Lilia Salas Palomino aseveró que no fue su culpa el hecho de que el levantamiento del embargo no se hubiese realizado a tiempo, y que la entrega del inmueble no la pudo realizar por que el demandante no asistió al predio el día 29 de noviembre. No obstante, afirmó que para el 30 de abril de 2020 no podía sacar a los inquilinos a la fuerza máxime cuando aquéllos tenían un niño; por lo que el 1 de diciembre de 2020 entregaron el predio. Adicionó que no cumplió con su obligación relativa a la reparación de

pisos y que no pudo asistir a la Notaría a la firma de la escritura porque no se encontraba en Bogotá y tenía una hija enferma y que le era imposible cumplir todas las obligaciones al no poder movilizarse, sin pedir plazo extra para el cumplimiento de las mismas. Concluyó que no cumplió con sus obligaciones porque luego de una asesoría por parte de una abogada se percató que las cláusulas del contrato no la favorecían; por lo que puede concluirse que, en efecto incumplió el convenio.

13.4. Del acervo probatorio que milita en el plenario se colige, sin asomo de duda, que la demandada incumplió con las obligaciones a su cargo, pues está probado que aquella no acató las cargas contractuales que le correspondía en los términos estipulados y de las cuales dependía la actuación posterior del promitente vendedor, ello en la medida que el desembargo, la cancelación de la hipoteca y la terminación del contrato de arrendamiento, se registraron o concretaron casi cinco meses desde la fecha pactada, pero especialmente obsérvese, que a la data en que se pactó la entrega, no se acreditó que hubiese levantado la afectación a la vivienda familiar que pesa sobre el inmueble.

13.5. Conclusión de todo lo dicho es que las pretensiones del demandante, encaminadas a obtener la resolución de la promesa de compraventa, a juicio del despacho están llamadas a prosperar, punto en el que debe decirse que la demandante acreditó las obligaciones que estuvieron a su alcance, en tanto que la demandada, no comprobó que hubiese honrado la totalidad de sus débitos contractuales.

Ahora, no es menester analizar si hubo retracto o no, como quiera que dicha figura fue alegada de manera subsidiaria y la condena que se suplica atañe a la cláusula penal y no a las arras de retractación, situación a la que se suma, que como en el contrato no se pactó fecha para ejercer el retracto, operaban los dos meses establecidos en la ley para que feneciera tal opción, y lo cierto, es que de tomarse bajo tales términos el escrito visible en pdf. 10, el mismo fue expedido el 1° de febrero de 2021, esto es superando el término legal.

c) Efectos del Incumplimiento

14. Se impone ahora analizar, las prestaciones que, en tal virtud, corresponden a cada una de las partes de este proceso, en virtud de la resolución del contrato de promesa de compraventa que en su momento las vinculó.

14.1. Serán de cargo de la demandada, como prometedora vendedora, las obligaciones que a continuación se relacionan:

- Restituir a la sociedad demandante la parte del precio que recibió de manos de la prometedora compradora, en cuantía de \$94.000.000.

Dicha suma debe ser devuelta con la corrección monetaria causada y que se cause desde la fecha en que la señora Dora Lilia Salas Palomino la recibió, esto es, \$84.000.000 el 28 de febrero de 2020 y \$10.000.000 el día 4 de marzo de 2020, y hasta cuando realice la efectiva y completa restitución de la misma.

Valor Indexado.

Para llevar a cabo la operación se tomará como base la formulada otorgada por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, que preceptúa que

*“se impone traer a valor presente la suma a reconocer, para lo cual se aplicará la siguiente fórmula:
$$Va = Vp \times \frac{\text{Índice final}}{\text{Índice inicial}}$$*

Despejada ésta, se tiene: Va = Valor histórico (Vh) multiplicado por el índice de precios al consumidor del mes correspondiente al de la actualización (índice final), dividido por el IPC del mes a partir del cual ha de comenzar la actualización (índice inicial).

Al respecto, según lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 177 del C. de P.C., y en el actual 167, párrafo final del Código General del Proceso, el señalado referente económico, al ser hecho notorio, no requiere prueba en el proceso.”⁷

Las operaciones arrojan las siguientes cuantías:

$$Va = \underline{\$84'000.000} \times 135,39^8 = \underline{\$108'373.927,96}$$

⁷ SC15996-2016 ibidem

⁸

104,94

$$Va = \frac{\$10'000.000 \times 123,51^9}{100} = \$12'829.527,15$$

105,53

Para un total del capital indexado hasta agosto de 2023 que corresponde a \$121'203.455,11, cifra que será la que debe devolverse, más un 6% de interés anual desde la fecha de ejecutoria de la presente providencia y hasta que se produzca el pago total.

- Del mismo modo, la señora Salas Palomino, deberá pagar al extremo actor la valía de \$62.000.000 por concepto de cláusula penal.

- Ahora, en punto a los intereses solicitados, esto es, los legales reclamados desde el 28 de febrero de 2020, es decir, desde el momento en que el demandante efectuó el primer pago del acuerdo contractual, debe decirse, que éstos serán denegados, pues recuérdese que el reconocimiento de la cláusula penal excluye tal prosperidad.

En este punto es oportuno recordar, que el canon 1600 del C.C. dispone que *“No podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena”*; a la luz entonces de dicho precepto, debe decirse que en el contrato se pactó que en caso de incumplimiento, el promitente incumplido pagaría a la parte cumplida, a título de cláusula penal la suma de \$62.000.000; sin que se hubiese acordado la procedencia simultánea de la pena y los intereses moratorios, por lo que ante la petición concomitante, se reconocerá la cláusula penal y se negarán los réditos en cuestión.

- No se ordenará la ejecución de ninguna obligación a cargo del demandante, como quiera que no se probó que aquélla hubiese recibido el inmueble.

d) Excepciones de mérito.

d%C3%ADsticas%2Festad%C3%ADsticas&NQUser=publico&NQPassword=publico123&lang=es&page=Pericios%20e%20inflaci%C3%B3n

9

https://totoro.banrep.gov.co/analytics/saw.dll?Portal&PortalPath=%2Fshared%2FDashboards_T%2FD_Estad%C3%ADsticas%2Festad%C3%ADsticas&NQUser=publico&NQPassword=publico123&lang=es&page=Pericios%20e%20inflaci%C3%B3n

15. Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la compradora. Como se mencionó anteriormente el demandante acreditó el cumplimiento de sus obligaciones, esto es, el primer pago del precio pactado, y que no pudo efectuar el pago del segundo pago, como quiera que este estaba sujeto al cumplimiento de cargas contractuales a cargo de la demandada, obligaciones que como se dijo incumplió.

Buena fe por parte de la demanda. Tal excepción está llamada al fracaso en la medida que, como ya se dijo se encuentran acreditados los elementos axiológicos de la acción de resolución contractual, y no hay medio probatorio alguno que acredite el incumplimiento por parte de la parte demandante, pues se reitera, el segundo pago, estaba atado al acatamiento de la demandada respecto del saneamiento del inmueble, carga que hasta el momento no se ha honrado.

Inexistencia del Retracto. Conforme lo señalado en las consideraciones es innecesario analizar si operó o no el retracto, como quiera que las pruebas son contundentes para acreditar el incumplimiento contractual y las pretensiones relativas al retracto son subsidiarias.

16. Se declararán no probadas las excepciones de mérito, se accederá a las pretensiones principales de la demanda y se impondrá condena en costas acorde al numeral 1 del art. 365 del C. G. del P.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

Primero: DECLARAR no probadas las excepciones formuladas por la parte demandada.

Segundo: ACCEDER A LAS PRETENSIONES PRINCIPALES Y DECLARAR RESUELTO el contrato de promesa de compraventa celebrado el 28 de febrero de 2020 por la demandante, KEIKO FINANCIAL GROWTH S.A.S. como prometiente

COMPRADORA, y la señora DORA LILIA SALAS PALOMINA, como prometiente VENDEDORA, por el incumplimiento de ésta última.

Tercero: CONDENAR, como consecuencia de lo anterior, a la demandada DORA LILIA SALAS PALOMINO, en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria del presente fallo, a:

a) Restituir a la parte demandante KEIKO FINANCIAL GROWTH S.A.S. la suma \$121'203.455,11 MDA. CTE., que corresponde al precio entregado y ya indexado hasta agosto de 2023, junto con los intereses legales desde la fecha de ejecutoria de la presente providencia y hasta cuando se realice el pago total de la obligación, a la tasa del 6%.

b) Cancelar a favor de la demandante KEIKO FINANCIAL GROWTH S.A.S la suma de \$62.000.000, por concepto de cláusula penal.

Cuarto. NEGAR las pretensiones subsidiarias, ante el éxito de las pretensiones principales.

Quinto. CONDENAR en costas a la demandada Dora Lilia Salas Palomino en favor del demandante, fijando como agencias la suma de \$18.600.000. Líquidense en la oportunidad pertinente.

Notifíquese y cúmplase,

MGJ

Firmado Por:
Diana Carolina Ariza Tamayo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 022
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: **304ea04bf7902016df0dd50898a5b98148f24c9bdfcea1e0baad26c6dc955eb3**

Documento generado en 18/10/2023 05:06:56 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>