

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., treinta (30) de julio de dos mil veinte (2020).

Expediente No. 11001-31-03-042-2018-00494-00

Demandante: TECNOLOGÍA EN SANEAMIENTO AMBIENTAL LTDA.

Demandado: NASLY YUCELY QUINTERO PERDOMO y otro.

Comoquiera que mediante Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2020, el Ministerio de Salud y Protección Social declaró la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional, circunstancia por la que: **i)** el Ministerio de Derecho y Justicia en Decreto 491 del 28 de marzo de 2020, dejó en claro que los servicios esenciales del Estado no pueden ser suspendidos, **ii)** el Consejo Superior de la Judicatura mediante los Acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11521 PCSJA20-11532 y PCSJA20-115146, ha mantenido suspendidos los términos judiciales desde el 16 de marzo de 2020 y hasta el 11 de mayo de 2020 y **iii)** sin embargo en el desarrollo de la emergencia nacional se profirió el Acuerdo PCSJA20-11546 del 25 de abril de 2020, que en su artículo No. 7 “*Excepciones a la suspensión de términos en materia civil*” permitió el proferimiento de sentencias de forma escritural teniendo en cuenta lo normado en el canon 278 del Código General del Proceso; y en aras de dar celeridad al trámite procesal y garantizar el acceso a la administración de justicia consagrado en el artículo 229 de la Constitución Política, conforme el artículo 18 de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, según el cual “[t]oda persona puede ocurrir a los tribunales para hacer valer sus derechos. Asimismo debe disponer de un procedimiento sencillo y breve por el cual la justicia lo ampare contra actos de la autoridad que violen (...)”, el cual resultaría aplicable conforme el bloque de constitucionalidad que prevé el artículo 93 de la Carta Magna y el control de convencionalidad que autoriza el artículo 94 de la misma norma, este Despacho proferirá sentencia de instancia de forma escritural atendiendo que se evacuaron las pruebas decretadas al interior del asunto y no hay más pruebas pendientes para lo de su práctica, encontrándose reunidos los requisitos del Acuerdo PCSJA20-11546 y, en general, de las normatividad citada.

Agotadas las etapas que legalmente corresponden al trámite referenciado, se procede a emitir fallo de primera instancia dentro del proceso declarativo de la referencia en los siguientes términos:

ANTECEDENTES

De las pretensiones (fol. 30).

TECSAAM, actuando por intermedio de apoderado judicial, demandó por el trámite del proceso declarativo de mayor cuantía a NASLY YUCELY QUINTERO PERDOMO y JUAN JOSÉ ROMANO MARTÍNEZ, en procura de obtener sentencia con las siguientes declaraciones y condenas:

“PRIMERA: Que se declare que TECSAAM LTDA, en calidad de promitente vendedor, y NASLY YUCELY QUINTERO PERDOMO y JUAN JOSÉ ROMANO MARTÍNEZ celebraron un contrato de promesa de compraventa, cuyo objeto era el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa del Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20417840 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, y ubicado en la Carrera 7 B No. 134 B – 55 de Bogotá, apartamento 1204 torre 2.

SEGUNDA: Que se declare que NASLY YUCELY QUINTERO PERDOMO y JUAN JOSÉ ROMANO MARTÍNEZ incumplieron sus obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa celebrado con TECSAAM LTDA, al no pagar el precio en los términos pactados y no acudir al otorgamiento de la escritura pública prometida.

TERCERA: Que como consecuencia de lo anterior, se condene a NASLY YUCELY QUINTERO PERDOMO y JUAN JOSÉ ROMANO MARTÍNEZ a pagar a TECSAAM LTDA, el precio de la cláusula penal de apremio y sancionatoria pactada en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, esto es, la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS.

CUARTA: Que como consecuencia de lo anterior, se condene a NASLY YUCELY QUINTERO PERDOMO y JUAN JOSÉ ROMANO MARTÍNEZ a pagar a TECSAAM LTDA, los daños y perjuicios patrimoniales causados por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa celebrado entre ellos, los cuales ascienden a \$1.000.000.000 por concepto de lucro cesante.

QUINTA. Que como consecuencia del incumplimiento, se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa, celebrado entre TECSAAM LTDA, de un lado, y NASLY YUCELY QUINTERO PERDOMO y JUAN JOSÉ ROMANO MARTÍNEZ, del otro.”

De los hechos (fol. 31).

Como sustento fáctico de las anteriores peticiones, se precisó lo siguiente:

1. Que el 22 de diciembre TECSAAM LTDA, obrando como promitente vendedor, y NASLY YUCELY QUINTERO PERDOMO y JUAN JOSÉ ROMANO MARTÍNEZ, en calidad de promitentes compradores, celebraron un contrato de promesa de compraventa, cuyo objeto era el otorgamiento de una escritura pública de compraventa, a través de la cual la primera transferiría a los segundos, a título de compraventa, el derecho de dominio sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20417840 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, y ubicado en la Carrera 7 B No. 134 B – 55 de Bogotá, apartamento 1204 de la Torre 2, cuya cabida y linderos se encuentran consignados en dicho documento.

2. Que el mencionado de contrato de promesa de compraventa, las partes pactaron que el pago del precio acordado se llevaría a cabo antes del 7 de marzo de 2018 (cláusula quinta), mientras que el otorgamiento de la escritura prometida, se realizaría el 07 de marzo de 2018 (cláusula séptima).

3. Que debido al incumplimiento por parte de los promitentes compradores en el pago del precio acordado, el día 15 de marzo de 2018, la sociedad TECSAAM LTDA y los señores NASLY YUCELY QUINTERO PERDOMO y JUAN JOSÉ ROMANO MARTÍNEZ, celebraron Otro-Sí en virtud del cual, la totalidad del precio se pagaría el 04 de abril de 2018 y la escritura se firmaría el 05 de abril de 2018.

4. Que en razón al incumplimiento al pago en el precio acordado en el referido Otro-Sí, el 08 de abril de 2018, entre los contratantes se firmó una nueva adición, precisando que la totalidad del precio de la cosa se pagaría el 07 de mayo de 2018 y la escritura se firmaría el 08 de mayo de 2018.

5. Que en razón al nuevo incumplimiento al pago en el precio acordado en el referido Otro-Sí del numeral cuarto, el 24 de mayo de 2018, entre los contratantes se firmó una nueva adición, precisando que la totalidad del precio de la cosa se pagaría **antes** del 20 de abril de 2018 y la escritura pública prometida se firmaría el 20 de abril de 2018.

6. Que NASLY YUCELY QUINTERO PERDOMO y JUAN JOSÉ ROMANO MARTÍNEZ incumplieron con el pago del valor de la cosa en la fecha acordada, y tampoco comparecieron a la Notaría acordada el 20 de junio de 2018 a la firma de la escritura pública prometida, pese a que TECSAAM LTDA si acudió.

7. Que a partir del primero de los Otro-Síes, las partes adicionaron el párrafo cuarto a la cláusula quinta del contrato de promesa original, el cual contenía una cláusula penal de apremio, en virtud de la cual, en caso de incumplimiento de la obligación del pago del precio, los promitentes compradores pagarían al promitente vendedor, una suma equivalente al 20% del precio convenido por las partes, esto es, la suma de doscientos millones de pesos.

8. Que, adicionalmente y sin perjuicio de la cláusula penal, las partes pactaron que, en caso de incumplimiento o retardo en el cumplimiento de sus obligaciones, el promitente vendedor tendría la facultad de exigir a los promitentes compradores el rezarcimiento de los perjuicios que tal situación le llegare a causar.

9. Que el incumplimiento de la obligación de pago de precio a cargo de los promitentes compradores le causó al promitente vendedor un perjuicio material, en su modalidad de lucro cesante por mil millones de pesos, correspondientes a las sumas que dejaron de ingresar al patrimonio por cuenta del no pago del precio del inmueble prometido por parte de los hoy demandados.

ACTUACIÓN PROCESAL

La presente demanda, luego de haber sido subsanada, se admitió mediante providencia de 12 de septiembre de 2018 (folio 48). De la anterior decisión, NASLY YUCELY QUINTERO PERDOMO y JUAN JOSÉ ROMANO MARTÍNEZ se notificó mediante aviso el 12 de diciembre de 2019 (folio 257), y dentro del término de traslado, los referidos demandantes guardaron silencio.

Revisado el expediente evidencia esta Sede Judicial que en el libelo inductor la parte actora deprecó el interrogatorio de parte a los demandados (folio 33), empero, dicha prueba resulta inconducente en tanto los demandados no se opusieron a las pretensiones de la demanda; circunstancia que nos lleva a colegir que no existen pruebas pendientes por practicar, siendo procedente dar aplicación a lo reglado en el canon 278 del Código General del Proceso, aclarando que esta decisión se toma bajo los preceptos de la sentencia dictada dentro del expediente 47001-22-13-000-2020-00006-01 por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, que esgrimió que conforme lo reglado en el artículo 168 del Estatuto Procesal Civil permite la denegación de las pruebas mediante auto o en la sentencia, como se realiza en este asunto.

Entonces, superado el rito que le es propio a esta instancia y sin advertir causal de nulidad que invalide lo actuado y que deba ser previamente decretada, se procede a decidir de fondo el proceso verbal, con sentencia anticipada, en la forma indicada en el artículo 278 del Código General del Proceso.

CONSIDERACIONES

De los presupuestos procesales.

Como primera medida el Despacho verifica que efectivamente concurren los presupuestos procesales necesarios para dictar sentencia, tales como la capacidad para ser parte, la capacidad procesal, la competencia de este Juzgado, aunado al hecho de que la demanda reúne los requisitos legales. Igualmente, se observa que no existe causal alguna de nulidad que pueda invalidar la actuación hasta ahora surtida.

De la acción de resolución del contrato.

Los artículos 1602 y 1603 del Código Civil enseñan que los contratos válidamente celebrados se constituyen en Ley para los contratantes, de quienes se exige ejecutarlos de buena fe y obligándose no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todo aquello que emana de su naturaleza, o que por ley, costumbre o equidad pertenecen a ella.

De ahí que el incumplimiento de alguna de las partes contratantes, sin causa que así lo justifique, permite al contratante cumplido solicitar a la jurisdicción, el cumplimiento forzado de la prestación o prestaciones debidas, o la resolución del vínculo negocial, pudiendo reclamar en ambos casos el valor de los perjuicios que se le hayan ocasionado, según lo disponen los artículos 1546 y 1930 *ibídem*.

En ese sentido ha señalado la Corte Suprema de Justicia que la resolución de contrato tendrá éxito si concurren los siguientes requisitos: **i)** que el contrato sea válido; **ii)** que el contratante que proponga la acción haya cumplido o se haya allanado a cumplir lo pactado a cargo suyo; y **iii)** que el contratante demandado haya incumplido lo pactado a su cargo”.¹

En línea con lo anterior, procede el despacho a analizar cada uno de los presupuestos anteriores, para considerar la viabilidad de las pretensiones elevadas por la parte actora. En el presente asunto, la parte actora pretende que se declare que los demandados incumplieron la obligación de pagar el precio en los términos pactados y no acudieron a otorgar la escritura pública prometida y, en consecuencia, se resuelva el contrato y cancelen la cláusula penal y los daños y perjuicios patrimoniales. De ahí que resulta necesario verificar si, en efecto, se cumplen los requisitos antes reseñados, los cuales son necesarios y concurrentes para que la pretensión salga adelante.

Del contrato bilateral válido.

El Código Civil en su artículo 1495 define el contrato como el acto mediante el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o muchas personas; igualmente el canon 1611 de la mencionada normatividad, señala los requisitos que debe contener la promesa de compraventa a saber: **i)** que la promesa conste por escrito; **ii)** que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil; **iii)** que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y **iv)** Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

¹ SC4420; LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA; 8 DE ABRIL DE 2014; Rad. 0500131030122006-00138-01.

Pues bien, en el presente asunto, no hay duda que entre la sociedad demandante y los señores NASLY YUCELY QUINTERO PERDOMO y JUAN JOSÉ ROMANO MARTÍNEZ se celebró, el 22 de diciembre de 2017, un contrato de promesa de compraventa, en virtud del cual la sociedad accionante prometió en venta el dominio y la posesión que tiene sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20417840, con todos sus derechos, usos, mejoras y anexos. Esta circunstancia no fue discutida por los demandados, pues en el término concedido para ejercer la defensa permanecieron silentes (folio 257). Amén de ello, dicho pacto consta en el documento visible a folios 11 a 15 de este cuaderno, contentivo del contrato de promesa de compraventa, y 17 a 19, 21 a 23 y 25 a 27 en el que reposan los otros si al prenombrado documento, que por no haber sido tachados de falsos ni tampoco desconocido su contenido, se presumen auténticos a la luz del artículo 244 del Código General del Procesal.

De igual forma, se encuentran reunidos los requisitos de que trata el artículo 1611 del Estatuto Civil. Aunado al hecho que no se alega algún defecto de capacidad, o un consentimiento viciado o ilicitud de causa, por lo que se concluye que está satisfecho el primero de los requisitos axiológicos de la acción de que se trata, por lo que se sigue al estudio del segundo de tales presupuestos.

Del cumplimiento del demandante de las obligaciones a su cargo o que se haya allanado a cumplirlas en la forma y tiempos estipulados.

Sobre este requisito, la Corte Suprema de Justicia consideró, al interpretar el artículo 1546 citado que *“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.”*² (Negrillas fuera del texto original propias del despacho)

De suerte que, para el éxito de esa pretensión no le será suficiente al demandante probar la existencia del contrato fuente de la obligación cuyo incumplimiento alega, y afirmar que su demandado se apartó de la misma, pues también debe aportar evidencia de que es un contratante cumplido.³

Conforme lo anterior y atendiendo el contrato de promesa de compraventa y sus Otro-Síes, documentales que obran dentro del plenario, advierte el Despacho que el prometiente vendedor acudió el día 20 de junio de 2018, a las 11:00 am, fecha y hora acordada en la cláusula segunda del tercer Otro-Sí al contrato de promesa de compraventa del 22 de diciembre de 2017 (folio 27), para el otorgamiento y suscripción de la escritura pública de compraventa objeto del contrato de promesa, data en la que los demandados NASLY YUCELY QUINTERO PERDOMO y JUAN JOSÉ ROMANO MARTÍNEZ, no asistieron, tal y como consta en el acta de declaración con fines extraprocesales que reposa a folio 29 del expediente, emanado de la Notaria 5ª del Circulo Notarial de Bogotá.

Aunado a lo anterior, del mencionado documento se desprende que el representante legal de la sociedad demandante aportó el impuesto predial del año 2018, cumpliendo de este modo con la obligación que desprendía del parágrafo segundo de la cláusula séptima de la promesa de compraventa (folio 12), actuaciones que en conjunto, advierten el cumplimiento del contrato por parte de TECNOLOGÍA EN SANEAMIENTO AMBIENTAL LTDA.

² Casación Civil. Ag/74. G.J. T. CXLVIII, 202

³ Címe: Sent. de 12 de febrero de 1980; Cas. Civ. noviembre 9/93. G.J. CCXXV, pag. 405.

Del incumplimiento de los demandados a lo pactado por éstos.

Ha de referirse que de las documentales adosadas al plenario, no se evidencia prueba alguna que dé cuenta del cumplimiento de las obligaciones a cargo de los demandados, pues es claro que, se cambió la fecha para la firma de la escritura pública de compraventa, pactada en la cláusula séptima de la promesa de compraventa, circunstancia que se desprende en los 3 otros si realizados al citado documento (folios 17 a 27). Aunado a ello, se pactó el pago del precio inicialmente antes del 7 de marzo de 2018, data que también fue modificada en los mencionados documentos, siendo la última calenda fijada para el pago del precio el 20 de junio de 2018, obligación con la que tampoco cumplieron, pues así se expresó en los hechos 2 a 6 del escrito de la demanda, los cuales no fueron desvirtuados por los demandados quienes guararon silencio frente a la demanda.

Téngase en cuenta que el canon 97 del Código General del Proceso estipula que la falta de contestación de la demanda o el pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de la demanda, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión o que favorezcan a la parte contraria, tal y como se indicó en el auto fechado 20 de febrero de 2020 (folio 257), normatividad que armoniza con el numeral segundo del artículo 191 de la misma codificación respecto de la confesión, la cual se entiende surtida respecto de hechos que produzcan consecuencias adversas al confesante o que favorezcan al contrario.

De lo expuesto se colige sin lugar a dudas que, el incumplimiento endilgado a los demandados quedó plenamente acreditado de cara a las cláusulas quinta, referente al pago del precio antes del 7 de marzo de 2018, calenda que fue modificada en 3 oportunidades conforme se desprende de los otros si allegados al plenario, siendo la última fecha el 20 de junio de 2018, y la cláusula séptima referente a la firma de escritura pública de compraventa, puesto que no acudieron a la Notaria en la fecha fijada para tal fin, circunstancia que quedó plenamente demostrada con el documento visible a folio 29 del expediente.

Por ende las pretensiones **segunda** y **sexta**, es decir, la declaración del incumplimiento contractual y la resolución del contrato de promesa de compraventa serán concedidas.

En este punto, es necesario precisar que la pretensión **primera** esta llamada al fracaso. No por improcedente sino porque no se hace necesario declarar la existencia de un contrato de promesa de compraventa que ya se encuentra anexo al expediente conforme los documentos allegados a folio 7 a 17 del expediente y sus posteriores Otro-Síes (folios 17 a 28).

De las condenas pecuniarias.

Respecto de las pretensiones referentes a los perjuicios y la cláusula penal debe decirse que los segundos se encuentran definidos en el Código Civil como aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una determinada obligación, acepta una pena consistente en dar o hacer en caso de no ejecutar o retardar la obligación. Una de sus principales funciones es la anticipación de los perjuicios que puedan sufrir las partes como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones convenidas, con esta el acreedor queda liberado de la carga de probar la infracción de la obligación que le ha ocasionado el perjuicio y la naturaleza de estos, pues mediando la cláusula penal los perjuicios se presumen *juris et de jure*, entonces al deudor no le es dable probar en contrario. **También la cláusula penal le evita al acreedor la carga de probar el monto de los perjuicios**, porque en virtud de ella este monto queda probado de antemano.

A tono con lo anterior, la cláusula penal queda sometida a las mismas reglas que rigen la exigibilidad de toda indemnización de perjuicios, entre otras cosas que

el deudor este constituido en mora, requisito que para el presente asunto se cumplió con la notificación del auto a los demandados, ello conforme lo reglado en el inciso 20 del canon 94 del estatuto procesal civil.

Por lo explicado, es necesario concluir que en el caso concreto, y como consecuencia del incumplimiento de los demandados, estos deben ser condenados al pago de la cláusula penal, por ser esta la estimación anticipada de los perjuicios hecha por las partes, como se desprende del parágrafo cuarto de la cláusula quinta, modificado por los Otro-Síes que reposan a folios 17 a 28.

Sin embargo, entendidas, así las cosas, la pretensión de la sociedad demandante de que se reconozcan los daños y perjuicios patrimoniales esta llamada al fracaso, por dos razones elementales: **la primera**, porque al ser reconocida la cláusula penal no puede exigirse conjuntamente la indemnización de perjuicios ordinaria, pues de lo contrario los daños se indemnizarían dos veces, lo que es inaceptable y, **la segunda** y no menos importante, porque el bien prometido en venta no salió del patrimonio de TECSAAM LTDA para ser recibido por NASLY YUCELY QUINTERO PERDOMO y JUAN JOSÉ ROMANO MARTÍNEZ, por lo que no se incurrió en un desmedro patrimonial de la demandante y a favor, injustificadamente, de los demandados.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, por el incumplimiento de **NASLY YUCELY QUINTERO PERDOMO Y JUAN JOSÉ ROMANO RODRÍGUEZ**, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

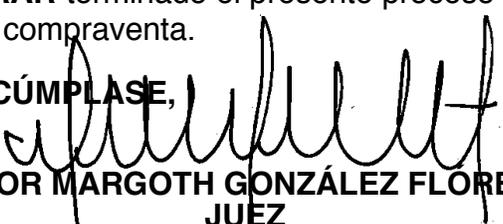
SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **CONDENAR** a **NASLY YUCELY QUINTERO PERDOMO Y JUAN JOSÉ ROMANO RODRÍGUEZ** al pago de la cláusula penal, equivalente al 20% del precio convenido por las partes para el inmueble prometido en venta, es decir, **\$200.000.000,00**, los cuales deberán cancelar a favor de **TECSAAM LTDA**, en el término de cinco días contados desde la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: NEGAR las pretensiones en todo lo demás, conforme lo esbozado el aparte considerativo de esta sentencia.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$6.000.00,00. Liquidense.

QUINTO: DECLARAR terminado el presente proceso verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa.

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE,


FLOR MARGOTH GONZÁLEZ FLOREZ
JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO,
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICO EN EL
ESTADO 27 HOY 31 DE JULIO DE 2020

LUZ MARY GUERRERO ENCISO
**** Secretario ****