



JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., SIETE (07) de FEBRERO de DOS MIL VEINTITRES (2023)

REF.: PROCESO RESOLUCIÓN PROMESA CONTRATO

PROCESO VERBAL No. 11001400301920190056101

DEMANDANTE: ANDRÉS JURADO URIBE

DEMANDADOS: MARIA ELVIRA MOLANO BRAVO

De conformidad con lo dispuesto por el art. 12 de la Ley 2213 de 2022, procede el Despacho a proferir sentencia escrita que se notificará por estado, a efecto de resolver el recurso de apelación interpuesto por la demandada contra la sentencia proferida por Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Bogotá el veinticinco (25) de marzo de dos mil veintidós (2022), dentro del proceso verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa No. 11001400301920190056100.

LA DECISIÓN APELADA

La sentencia que puso fin a la primera instancia declaró resuelto el contrato por incumplimiento de la demandada principal y prometiente vendedora, y en consecuencia, condenó a María Elvira Molano Bravo a cancelar a Andrés Jurado Uribe las sumas de \$30'000.000 y \$5'799.055 como restitución mutua, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, término vencido el cual se pagarán adicionalmente intereses del 6% anual.

EL RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la determinación la parte demandada solicitó su revocatoria, para lo cual señaló que en los hechos de la demanda no se alegó incumplimiento en torno a la entrega del predio, tampoco se probó que la entrega no se llevó a cabo y la misma era simbólica ya que el predio está ubicado en Providencia; por el contrario se demostró que se requirió al demandante en múltiples ocasiones el pago del precio pactado y realizó un abono con lo que se asume que entiende la obligatoriedad.

Por su parte la parte demandante no recorrió el traslado de la sustentación del recurso.

En estas condiciones, procede el Despacho a resolver previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

En primer lugar cumple precisar que la competencia de este Despacho está delimitada por los puntos de controversia expuestos en la sustentación de la apelación quedando vedados los temas que no hayan sido debatidos frente al fallo de primera instancia, como lo prevén los artículos 320 y 328 del CGP.

Revisado el proceso de la referencia, observa el Despacho que en la decisión adoptada en primera instancia, una vez superado el requisito de la existencia y validez del contrato de promesa de compraventa, pasó la *a-quo* a estudiar el cumplimiento de las partes a las estipulaciones contractuales las cuales son sucesivas, considerando que no cumplió la demandada lo pactado en la cláusula octava de la promesa, esto es, la entrega real y material del lote prometido en venta, la cual debió llevarse a cabo el día de la firma de la promesa, el 11 de enero de 2018; señalando que no obra prueba alguna en el expediente que dé cuenta que el predio se entregó al promitente comprador en la fecha del acuerdo de voluntades, argumento en el que fundó la prosperidad de la demanda principal indicando que no existía obligación anterior a ésta que impidiera su cumplimiento, ya que al no haberse cumplido la obligación de entrega que era previa a los pagos acordados con fechas posteriores y que correspondían al accionante, este no estaba en mora de cumplir con tal carga, y se encuentra legitimado para pedir la resolución del contrato y la cláusula penal acordada entre las partes.

Fundamento que considera este Despacho desacertado teniendo en cuenta que la resolución se depreca no del contrato de compraventa sino de la promesa del mismo, y en razón de ello, a pesar de que en la cláusula octava en efecto se indicó que “La entrega real y material del lote prometido en venta y materia de este contrato se efectuará el día de la firma de esta promesa”, lo cierto es que, la Corte Suprema de Justicia tiene suficientemente decantado que la promesa de compraventa “...es contrato con efectos obligatorios, cuya única prestación esencial es la de celebrar el contrato futuro o posterior definitivo y carece de eficacia real (...)” señalando que “...esa tipología de negocio preparatorio tan solo origina una obligación de celebrar —in futurum— el contrato convenido (de hacer) y, en consecuencia, no puede —por definición— ser traslativo o constitutivo de derechos’ (cas. civil, mayo 8/2002, exp. 6763; A. CHIANALE, *Contratto preliminare*, in *Digesto Discipline privatistiche*, Sez. Civile, 276; P. FORCHIELLI, *Contratto preliminare*, *Nov. Dig.*, Torino, 1959, IV, 683). *Tampoco, por sí, genera prestación diferente a la de estipular el contrato futuro definitivo*”¹.

Con todo, si bien las partes, pueden acordar en la promesa otras prestaciones compatibles propias del negocio jurídico prometido como el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, ello debe ser pactado en forma clara, expresa e inequívoca por

¹ cas. sentencia de 7 de febrero de 2008 [SC-007-2008], exp. 2001-06915-01

pacto agregado a propósito, ya que por sí misma, la promesa agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer, la cual es suscribir la Escritura Pública de compraventa.

Téngase en cuenta que a pesar de que se acordó en la cláusula octava que la entrega material del inmueble se efectuaría el día en que se firmó la promesa, lo cierto es que la misma fue suscrita en la ciudad de Bogotá por lo que no resulta claro si dicha entrega se realizaba de manera simbólica, máxime cuando ninguna de las partes acreditó o siquiera mencionó en el expediente o los interrogatorios practicados si se tenían previstos los medios para trasladarse a la isla de Providencia a realizarla, es más señalaron que en efecto no se desplazaron a la isla y después de celebrar la promesa nunca han regresado allí; y aún en el caso de que se aceptase que la parte vendedora no dispuso de lo necesario para llevar a cabo la entrega material, tampoco la parte compradora probó estar dispuesta para ello demostrando haber realizado las diligencias encaminadas a trasladarse a la ubicación del inmueble para recibirlo, por lo que no puede servirse el demandante de tal circunstancia para beneficiarse del supuesto incumplimiento en la entrega, máxime cuando tal inconformidad no fue expuesta como fundamento de sus pretensiones en el escrito de demanda, por lo que desde ya se advierte la prosperidad de la alzada.

Ahora bien, de acuerdo con el artículo 1602, todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales, regulación que de un lado, le imprime firmeza a los contratos legalmente celebrados dado que las partes no puedan desconocerlos sin comprometer su responsabilidad, y de otro, bien pueden quedar sin efectos por acuerdo de las partes o por los motivos previstos en la ley. Al respecto la Honorable Corte Suprema de Justicia frente al tema ha dicho:

“La disolución del contrato por mutuo disenso tácito puede provenir de un consentimiento expreso o también tácito. La primera no requiere de la intervención judicial, como quiera que la disolución se produce por acuerdo expreso, en cambio la segunda forma sí requiere de decisión judicial. Esta última manera de disolverse el contrato se da ante la recíproca y simultánea inexecución o incumplimiento de las partes con sus obligaciones contractuales, pues la conducta reiterada de los contratantes de alejarse del cumplimiento oportuno de sus obligaciones solo puede considerarse y por ende traducirse, como una manifestación clara de anotar el vínculo contractual”.

“En efecto, si los contratantes al celebrar la convención lo hacen inspirados en el cumplimiento mutuo de las obligaciones nacidas de ella, la posición tozuda y recíproca de las partes de incumplir con sus obligaciones exterioriza un mutuo disenso de aniquilamiento de la relación contractual. Esto es así, porque no es propósito de la ley mantener indefinidamente atados a los contratantes cuyo comportamiento, respecto de la ejecución de las obligaciones, solo es indicativo de desistimiento mutuo del contrato”.

Agrega la Corte que, “Vista la primera forma, o sea, por acuerdo de las partes o mutuo disenso, la segunda, vale decir, por causas legales, se da, por ejemplo, cuando ocurre alguna de aquellas eventualidades que establece la ley como fenómeno de disolución del contrato, entre las cuales está la resolución”.

“Esta se produce ante el incumplimiento de la condición resolutoria tácita que se encuentra implícita en los contratos bilaterales, esto es, cuando uno de los contratantes no cumple lo pactado”.

“Entonces, según lo que se acaba de expresar, no se debe confundir la disolución del contrato por resolución, con la disolución del contrato por mutuo disenso. Se reitera que la primera se produce por el cumplimiento de una condición resolutoria, o sea, por una causa legal (art. 1546 C.C.) y la segunda, por mutuo consenso de las partes (art. 1602 C.C.)”.

Y, como la posibilidad de disolver el contrato por mutuo disenso tácito no puede convertirse en válvula de escape de todos los eventos en que los contratantes incumplen recíprocamente sus obligaciones, la Corte con el objetivo de limitar la figura en la misma sentencia señaló:

“Ahora bien, no siempre que ocurra el incumplimiento recíproco de las partes contratantes con sus obligaciones puede hablarse de disolución del contrato por mutuo disenso tácito. Se precisa, para que se configure esta forma de aniquilamiento, que la conducta de las partes sea lo suficientemente indicativa de desistimiento de la convención, lo cual no se da cuando una de las partes, a pesar del incumplimiento original de una de sus obligaciones, continúa ejecutando oportunamente las demás, en la medida en que se vuelvan exigibles, y la parte contraria acepta tal ejecución”.

“La jurisprudencia de la Corte, en este preciso punto es la de que “para que pueda declararse desistido el contrato por mutuo disenso tácito requiérase que el comportamiento de ambos contratantes, frente al cumplimiento de sus obligaciones, pueda naturalmente deducirse que su implícito y recíproco querer es de no ejecutar el contrato, el de no llevarlo a cabo. No basta pues el recíproco incumplimiento, sino que es menester que los actos u omisiones en que consiste la inejecución sean expresivos tácita o expresamente de la voluntad conjunta o separada que apunte a desistir del contrato...”².

En el presente asunto, se encuentra acreditado conforme a la documental allegada al plenario y lo manifestado por las partes en los interrogatorios rendidos en la audiencia celebrada el 3 de septiembre de 2022 que, tanto el demandante como la demandada incumplieron los pactos contractuales celebrados ya que: (i) si bien en la promesa se señaló que se llevaba a cabo en la misma fecha la entrega material del lote, las partes no se trasladaron a la isla para ello; (ii) aunque el inmueble no se encontraba en un inicio a nombre de la demandada, el demandante aceptó que con posterioridad adelantara el trámite pertinente y aun después de que se le comunicó que

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 20 de septiembre de 1978.

ya se había realizado el traspaso del bien a la vendedora, decidió continuar el negocio jurídico, ya que para septiembre de 2018 de acuerdo a las conversaciones de WhatsApp aportadas al plenario y que no fueron tachadas por el actor, éste realizó ofrecimientos de pago e incluso propuso suscribir una nueva promesa de compraventa en octubre de 2018, y (iii) aunque el demandante no cumplió con los pagos pactados con posterioridad a la suscripción de la promesa de compraventa, éste realizó el 29 de mayo de 2018 un pago parcial por \$5.000.000,00 Mte, el cual fue aceptado por la vendedora, por lo que al menos, hasta el mes de octubre de 2018, las partes se encontraban orientadas a llevar a término la compraventa.

Pese a lo anterior, debe precisarse que para el 30 de noviembre de 2018, fecha en la que de acuerdo a la promesa se celebraría el contrato elevándolo a Escritura Pública, la demandada no se presentó a la Notaría en la fecha y hora acordada, o por lo menos ello no se probó, mientras que aunque la apoderada del comprador sí lo hizo, manifestó su deseo de no cumplir lo acordado alegando diferentes circunstancias de incumplimiento que constan en la misma acta de su comparecencia (pág, 7 pdf 01), lo que permite concluir que tanto la parte actora como la parte accionada desean apartarse del negocio celebrado, tornándose procedente resolver el pacto por mutuo desistimiento tácito, imponiéndose volver las cosas al estado primario con las consecuentes restituciones mutuas las cuales se decidirán a continuación:

Con precisión tenemos que el demandante canceló a la demandada, según obra en la misma promesa de compraventa celebrada el 11 de enero de 2018 la suma de \$15'000.000,00 Mte como arras, entregada el 7 de diciembre de 2017, así como la suma de \$5.000.000,00 Mte el 29 de mayo de 2018 conforme consta en el recibo allegado con la demanda.

Estas sumas por ende deben ser reembolsadas por la accionada, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, indexadas a la fecha acuerdo con la siguiente liquidación:

Información del Proceso

Número de Proceso:	11001400301920190056101	Anterior	Siguiente
Tipo de Proceso	Declarativo		
Clase de Proceso	Verbal	Sub-clase	Otros
Demandante	ANDRES JURADO URIBE		
Demandado	MARIA ELVIRA MOLANO BRAVO		

Ingreso de Datos para Liquidación

Indexación de Capitales

Capital	\$ 15.000.000,00	Resultado de la Indexación	Capital	19851939,7441189	\$
Fecha Inicial	07/12/2017	IPC Inicial	96.92		
Fecha Final	07/02/2023	IPC Final	128.27		

Ingreso de Datos para Liquidación		Resultado de la Indexación	
Capital	\$ 5.000.000,00	Capital	6467829,77006858 \$
Fecha Inicial	29/05/2018 <input type="checkbox"/>	IPC Inicial	99.16
Fecha Final	07/02/2023 <input type="checkbox"/>	IPC Final	128.27

En esa medida, la suma que la demandada debe restituirle al accionante asciende a \$24.319.769,51 Mte de acuerdo con la indexación que antecede.

Finalmente, no hay lugar a ordenar la devolución del inmueble a la vendedora, toda vez que, de acuerdo a lo manifestado por las partes en audiencia, éste no fue entregado materialmente al comprador, por lo que se encuentra en poder de la demandada.

En consecuencia, se modificará la decisión de primera instancia, toda vez que resulta procedente la resolución del contrato pero por las razones y en las condiciones aquí señaladas, sin lugar a condena en costas.

DECISION

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Tres Civil del Circuito Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO-. MODIFICAR los numerales segundo, tercero, cuarto y quinto de la sentencia proferida por escrito por el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Bogotá adiada del veinticinco (25) de marzo de dos mil veintidós (2022), dentro del proceso de la referencia. En su lugar, proferir los siguientes numerales:

SEGUNDO: DECLARAR resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 11 de enero de 2018 entre ANDRÉS JURADO URIBE y MARIA ELVIRA MOLANO BRAVO por mutuo disenso tácito, conforme a las razones consignadas en la parte motiva de la presente providencia.

TERCERO: RESTABLECER las cosas al estado anterior del contrato.

CUARTO: IMPONER a la demandada MARIA ELVIRA MOLANO BRAVO la obligación cancelar al demandante ANDRÉS JURADO URIBE, dentro de los cinco (5) días siguientes contados a partir de la ejecutoria del presente proveído, la suma de \$24.319.769,51 Mte, como producto de la restitución de las sumas canceladas por el comprador en cumplimiento del contrato de promesa resuelto,

debidamente indexadas al 7 de febrero de 2023, como se indicó en el cuerpo de esta sentencia.

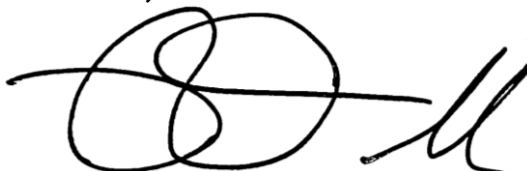
QUINTO: RELEVAR al demandante de restituirle a la demandada el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 450-9729, objeto de la promesa de compraventa.

En lo demás permanezca incólume la parte resolutive.

SEGUNDO: NO CONDENAR EN COSTAS en ninguna de las dos instancias en razón a la forma como se desató la acción.

TERCERO: DEVUÉLVASE oportunamente, las presentes actuaciones al Despacho de origen para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



RONALD NEIL OROZCO GOMEZ
JUEZ

³ Tenga en cuenta los lineamientos establecidos para la atención al usuario de forma virtual de este Despacho Judicial, los mismos pueden ser consultados el siguiente enlace <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-043-civil-del-circuito-de-bogota/46> o copiando y pegando el siguiente vínculo en su navegador <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/36156127/40513369/AVISO+JUZGADO+43+C+CTO.pdf/2781f64b-aad7-476d-8d6f-86763c401397> .

Firmado Por:
Ronald Neil Orozco Gomez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 043
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: **e7386ef669c8e238670496985ac0826d375c2f0a47429a9f4597f3cf5a688365**

Documento generado en 07/02/2023 04:15:05 PM

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