

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO**

Bogotá D.C., veintinueve (29) de julio del año dos mil veinte (2020)

Radicado: 041 2014 – 00390 00  
Proceso: Declarativo de Incumplimiento Contractual  
Demandante: William Suárez Suárez  
Demandada: Luz Marina García  
Asunto: **SENTENCIA**

Atendiendo a lo decidido en audiencia practicada el 29 de julio de 2020, oídas las alegaciones de las partes procede el despacho a proferir el fallo que en derecho corresponda, previos los siguientes:

**I.- ANTECEDENTES**

Mediante escrito que fuera debidamente presentado, a través de apoderado judicial, legalmente constituido para el efecto, el señor WILLIAM SUÁREZ SUÁREZ, presentó demanda declarativa de **Incumplimiento Contractual**, contra la señora LUZ MARINA GARCÍA, para que mediante los trámites del proceso que legalmente corresponda se hicieran los siguientes pronunciamientos:

“...PRIMERA.- Que en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada SE DECLARE que la demandada Luz Marina García incumplió las obligaciones originadas en el contrato de promesa de compraventa suscrito el día 11 de septiembre de 2008 entre ella como promitente vendedora y el aquí accionante como promitente comprador, consistentes en realizar la entrega material y efectuar la tradición jurídica del predio rural denominado “SAN ANDRÉS DOS”, distinguido con la matrícula inmobiliaria 055-0005989- hoy 352-5989 y cédula catastral 00-03-003-0007-000, ubicado en la vereda el Hato del municipio de Armero Guayabal Departamento del Tolima, cuya extensión, linderos y demás especificaciones están expresados en el hecho primero de esta demanda, y por consiguiente SE DECRETA la resolución del citado contrato.

SEGUNDA.- Que como consecuencia de la anterior declaración se condene a la demandada LUZ MARINA GARCÍA a restituirle al accionante WILLIAM SUÁREZ SUÁREZ, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia que así lo disponga, la suma de SETECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$700.000.000) que recibió del demandante como parte del pago del precio del referido predio.

TERCERA.- Que se condene a la demandada (...) a pagar, a título de indemnización de perjuicios la suma de (\$124.900.000.00), de conformidad con los conceptos y cuantías

determinadas en el juramento estimatorio contenido en el acápite de pruebas de esta demanda, así como al pago de la cláusula penitenciaría, en cuantía de (\$100.000.000) de conformidad con lo convenido en la cláusula CUARTA del referido contrato prometido.

CUARTA.- Que NO se ordene la restitución del predio prometido en venta a favor de la demandada (...), por cuanto ésta nunca lo entregó al demandante (...)

QUINTA.- Que se condene en costas en la proporción legalmente autorizada a la demandada...”

#### **Los Hechos Relevantes se sintetizan así:**

1. El 11 de septiembre de 2008, el señor William Suárez suscribió con la demandada Luz Marina García, promesa de compraventa del inmueble rural denominado “SAN ANDRÉS DOS”, ubicado en la vereda “El Hato” jurisdicción del municipio de Armero Guayabal en el departamento del Tolima, de una extensión superficial de 99 hectáreas, 2.287 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos según la referida promesa de compraventa: POR EL ORIENTE: con predios de Ernestina Rivera Martínez y otros; POR EL OCCIDENTE: con predios de la sucesión de Gilberto Martínez Rondón; POR EL NORTE: con predios de la Hacienda El Triunfo; y POR EL SUR: con vía carretable a Méndez.
2. Como precio se pactó la suma de \$1.000'000.000, que el promitente comprador se obligó a pagar así: (i) \$200'000.000, que la promitente vendedora declaró haber recibido el 11 de septiembre de 2008, (ii) \$500'000.000, que fueron pagados a la demandada el día 17 de septiembre de 2008, y (iii) \$300'000.000, que se debían pagar el día de la firma de la escritura pública, es decir el 30 de marzo de 2009, a las tres de la tarde, fecha en la cual también se efectuaría la entrega del inmueble.
3. Que el señor William Suárez Suárez, para la fecha de suscripción de la escritura pública se encontraba privado de la libertad en una cárcel de los Estados Unidos (Norte América), por ende, no pudo concurrir a la Notaría 3ª del Círculo de Bogotá, D.C., a cumplir lo convenido en la promesa, siendo esto una circunstancia de fuerza mayor; además, el demandante nunca recibió el predio prometido en venta y por ende, tampoco realizó actos de posesión sobre el mismo.
4. Que la señora Luz Marina García mediante escritura pública No. 2.872 del 5 de mayo de 2010, corrida en la Notaría 9ª del Círculo de Bogotá, vendió el predio rural al señor ÁLVARO QUINTANA CELIS, por la suma de \$80'000.000, sin haber resuelto de manera alguna la susodicha promesa y de paso, quedó en imposibilidad jurídica y materialmente de cumplir la obligación de entrega del inmueble denominado “SAN ANDRÉS DOS”, evidenciándose la mala fe de su actuar, pues no ha mostrado interés en devolver la suma que recibió como

parte del precio convenido (\$700'000.000) y por el contrario, su intención es apropiarse de dicha suma.

5. La privación de la libertad del demandante le impidió promover prontamente las acciones encaminadas a hacerse devolver la parte del precio pagado, junto con la respectiva indexación y las correspondientes arras penitenciaras pactadas en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, por la cantidad de cien millones de pesos.
6. Refiere que ha procurado por todos los medios extrajudiciales la devolución de la suma de dinero que entregó a la demandada, sin obtener resultado positivo; del mismo modo, instauró otras acciones judiciales en contra de la señora Luz Marina García y su hijo William Oswaldo Ospina García<sup>1</sup>, así como del presunto comprador de los predios prometidos en venta<sup>2</sup>; sin embargo, el demandante está dispuesto a continuar adelante con la negociación, pagando el saldo del precio, siempre que el inmueble regrese al patrimonio de la demandada, para que ella a su vez pueda cumplir las obligaciones de entrega y tradición del predio prometido en venta.

#### Juramento Estimatorio

Frente a este tópico la parte demandante solicitó la suma de \$1.038'666.666, discriminados de la siguiente manera:

- (i) \$700'000.000, por concepto de abono al precio de la venta prometida.
- (ii) \$235'666.666, por concepto de intereses legales liquidados a la tasa del 6% anual, desde el 11 de septiembre de 2008, hasta diciembre de 2013.
- (iii) \$3'000.000, gastos previos para la presentación de la demanda (conciliación prejudicial y documentación)
- (iv) \$100'000.000, por concepto de arras.

## II.- ACTUACIÓN PROCESAL

1.- El conocimiento de la demanda correspondió al Juzgado 41º Civil del Circuito de esta ciudad, corregidas algunas inconformidades fue admitida por auto del 23 de julio de 2014 (folio 23), ordenándose la notificación del extremo pasivo.

---

<sup>1</sup> Dice en la demanda el apoderado actor, que su representado el 11 de septiembre de 2008, suscribió otra promesa de compraventa respecto de un predio rural contiguo, de propiedad de William Oswaldo Ospina García hijo de la demandada.

<sup>2</sup> Álvaro Quinta Celis.

2.- La señora Luz Marina García compareció al proceso a través de apoderado judicial, quien se opuso a las pretensiones de la demanda y formuló excepciones previas y de mérito.

3.- Frente a los hechos expuso que, si bien su representada suscribió el contrato de promesa de compraventa aportado con la demanda, señaló que la negociación fue realizada con el señor JOSÉ IGNACIO LAMAR, nunca intervino el aquí demandante, tampoco hubo autorización o poder del señor William Suárez que se haya puesto a disposición de la demandada, para la suscripción de la promesa de compraventa del predio rural identificado en la demanda.

Reconoció el precio pactado en la promesa de compraventa, pero que no era cierto que el señor William Suárez hubiera pagado la suma de \$500'000.000, y para el día 30 de marzo de 2009, fecha en que debía suscribirse la escritura pública, tampoco se constató el pago de \$300'000.000, de modo que el incumplimiento recae en el promitente comprador, pues la señora Luz Marina García compareció al despacho notarial en la fecha y hora acordada para cumplir lo prometido, tal como consta en la certificación expedida por la Notaría Tercera del Círculo de Bogotá; el señor José Ignacio Lamar no apareció con el dinero, ni pagó el precio del presunto contrato, como tampoco se presentó a suscribir el documento público, según lo prometido.

Básicamente reconoció todas las estipulaciones contractuales, pero reiteró que la negociación fue realizada con un tercero y no con el demandante, por tanto, ninguna de las obligaciones reclamadas le resultan oponibles.

4.- Como excepciones previas formuló las que denominó “PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA”, “INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE O DEL DEMANDADO”, “NO HABER PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD EN QUE ACTUAL EL DEMANDANTE”, “INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES”, “NO HABERSE ORDENADO LA CITACIÓN DE OTRAS PERSONAS QUE LA LEY DISPONE CITAR”; estos medios defensivos se declararon infundados mediante proveído del 4 de junio de 2019, pronunciamiento que no fue objeto recurso.

5.- La parte demandada, formuló las excepciones de mérito que denominó “PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA”, “ILEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA PARA INCOAR LA ACCIÓN RESOLUTORIA”, “INCUMPLIMIENTO DEL NEGOCIO FUNDAMENTAL”, “INEXISTENCIA CONTRACTUAL ENTRE EL DEMANDANTE Y DEMANDADA – INEXISTENCIA DEL CONTRATO ENTRE WILLIAM SUÁREZ Y LUZ MARINA GARCÍA”, “FALTA DE REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD”, “TEMERIDAD Y MALA FE”, “LAS GENÉRICAS QUE RESULTAREN DURANTE LA ACTUACIÓN PROCESAL SURTIDA”, en apoyo de las cuales expuso que el contrato de promesa de compraventa data del 11 de septiembre de 2008, la fecha de suscripción de la escritura pública debía realizarse el 30 de marzo de 2009 y la demandante compareció al despacho notarial a cumplir sus obligaciones, pero el promitente comprador no compareció; la demanda fue presentada a reparto en el mes de junio de 2014 y la notificación por aviso a la demandada se surtió el 7 de julio de 2015, por

manera que "...habían transcurrido más de los 3 años que consagra la ley para interrumpir la prescripción..."; invocó como sustento legal los artículos 2535 y 2529 del Código Civil.

Insistió en que la señora Luz Marina García no suscribió contrato de promesa de compraventa con el señor William Suárez, por ende no tiene, ni ha tenido ningún vínculo comercial que pueda ser objeto de demanda, toda vez que no existía poder, autorización o algún documento que acreditara su representación, por manera que el promitente comprador es José Ignacio Lamar, quien "...no apareció con el dinero, ni pago (sic) el precio del presunto contrato, como tampoco se presentó a suscribir el documento público, según lo prometido..."

Agregó que la demandada estuvo atenta a cumplir con sus obligaciones de promitente vendedora, en la fecha y hora señalada, pero el comprador (José Ignacio Lamar) no cumplió con su obligación, y que "...en un contrato de promesa de compraventa en donde se entrega dinero que constituye arras confirmatorias quien incumple el contrato corre el riesgo de perderlas, si es el comprador el dinero entregado y si es la parte vendedora las entregara(sic) dobladas..."; aunque en forma farragosa reiteró la inexistencia del negocio jurídico celebrado con el demandante, y que, por ende, no había causa para demandar.

Cuestionó el trámite de la conciliación prejudicial en la Cámara de Comercio de Ibagué, Tolima, porque la demandada tiene su domicilio en la ciudad de Bogotá y la certificación aportada para acreditar este requisito no da cuenta de la notificación que se debió practicar a su representada.

Finalmente, que las pretensiones resultan incongruentes, faltan a la verdad, carecen de fundamento jurídico y probatorio, además que, de encontrarse probado cualquier hecho enervante de la acción promovida sea reconocido en la sentencia que dirima la instancia.

6.- Mediante proveído del 11 de septiembre de 2019, esta agencia judicial avocó conocimiento del proceso de la referencia y convocó a las partes a la audiencia de que trata el art. 101 del C. de P.C. , declarándose fracasada la conciliación por la inasistencia de las partes.

7.- Decretadas las pruebas del proceso, se tuvo en cuenta la documental copiada en cuanto fuere procedente, por lo que precluida la etapa de instrucción, sin advertirse causal de nulidad que invalide lo actuado, se procede a proferir sentencia, previas las siguientes:

### III.- CONSIDERACIONES

**Cuestión Previa.**

Precisa este Despacho que al momento de resolver las excepciones previas formuladas por el extremo pasivo, el Juzgado 51º Civil del Circuito de esta ciudad, determinó que resultaba infundada la indebida representación del demandante, al igual que, no haberse presentado la prueba de la calidad en que actúa el demandante, si en cuenta se tenía que en el contrato de promesa de compraventa “...se dejó claro que era el señor JOSÉ IGNACIO LAMAR, quien, exhibiendo poder adjunto a dicha convención, actuaba en nombre y representación del señor William Suárez Suarez, situación que en su oportunidad la acá demandada consintió suscribiendo el contrato...” (NEGRILLA Y SUBRAYA ORIGINAL).

Sentado lo anterior, permite concluir a esta agencia judicial que el contrato de promesa de compraventa fue celebrado por la señora Luz Marina García en calidad de promitente vendedora y por el señor William Suárez Suárez como promitente comprador, aunque representado en ese negocio jurídico por el señor José Ignacio Lamar Leal, por lo que resulta desafortunado pretender desconocer su propio acto contractual, circunstancia que permite despachar en forma desfavorable las excepciones que atacan la relación entre el demandante y la demandada.

Colofón de lo expuesto, si el señor William Suárez representado por José Ignacio Lamar Leal, celebró el contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble rural denominado “SAN ANDRÉS DOS”, con la señora Luz Marina García, desvirtúa la excepción de inexistencia contractual y se encuentra legitimado para incoar la acción promovida independientemente del éxito o no de la demanda interpuesta.

Igual suerte corren los medios defensivos de “prescripción de la acción resolutoria” y “falta de requisito de procedibilidad”, si en cuenta se tiene, que estas fueron resueltas en forma desfavorable mediante proveído del 4 de junio de 2019, sin que la parte demandada haya formulado reparo alguno, ni se aportaron al plenario elementos suasorios diferentes que permitan otear una decisión diferente, por lo anterior, el laborío de este juzgado se limitará a resolver las excepciones de “incumplimiento del negocio fundamental” y “temeridad y mala fe”.

#### **Presupuestos procesales.**

Los denominados presupuestos procesales necesarios para el adelantamiento del proceso se hallan configurados en la presente causa, en la medida que este juzgado es competente para resolver la actuación surtida, la demanda viene presentada en legal forma, los sujetos de la relación procesal tienen capacidad para comparecer al proceso y constituirse como parte. Igualmente, se aprecia que tanto el extremo demandante como la parte demandada están legitimados en la causa en virtud del contrato celebrado y del cual se derivan obligaciones que atañen a estos sujetos contractuales.

La decisión entonces será de fondo.

#### **La Acción.**

Del estudio de la demanda se desprende que el actor ejercita la acción resolutoria del contrato celebrado, que se encuentra prevista en la legislación colombiana,

particularmente regulada en el artículo 1546 del Código Civil, complementada con los artículos 1502, 1602 y 1625 ejúsdem y demás disposiciones concordantes.

El precepto primeramente comentado enseña:

“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

El artículo 1502 ibídem, señala:

“Para que un apersona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1) Que sea legalmente capaz; 2) Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3) Que recaiga sobre un objeto lícito; 4) Que tenga una causa lícita”.

A su turno, el artículo 1602, indica:

“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”

El Artículo 1625, establece los modos de extinguir las obligaciones, señalando las distintas formas, entre las cuales está el evento de la condición resolutoria.

Emana de los preceptos anteriores los siguientes elementos que habilitan la prosperidad de la acción resolutoria: (i) Que el contrato o la convención celebrada sea válido. (ii) Que el contratante que proponga la acción resolutoria haya cumplido o se haya allanado a satisfacer lo pactado a su cargo y (iii) Que aquel contra quien se dirige la demanda haya desatendido las obligaciones derivadas del acuerdo.

En razón de lo anterior, la Corte tiene dicho 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.)<sup>3</sup>

Lo anterior por cuanto, cada una de las partes adquiere obligaciones a favor de la otra bien sea de dar, hacer o no hacer algo, previniéndose igualmente que aquellas han de ejecutarse ya inmediatamente o al vencimiento de un plazo específico o bien dentro de un cierto tiempo útil, o al cumplirse una condición. En este sentido quienes ajustan el convenio lo hacen bajo la convicción de que cada cual acatará en la forma y tiempo previstos.

---

<sup>3</sup> Tomado de la Sentencia Sustitutiva del 14 de diciembre de 2010 de la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, M.P. doctor ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ. Ref.: 41001-31-03-001-2002-08463-01

Dentro de este orden de ideas tratándose de una promesa de compraventa, su dinámica se rige por el principio de la simultaneidad. Ambas obligaciones han de cumplirse, dado que uno y otro de los contratantes son al mismo tiempo deudor y acreedor de una sola obligación de hacer.

Más, como se advierte de este enunciado, si existe un plazo no está al alcance de ninguno de los contratantes ampliarlo o restringirlo, precisamente en virtud de que, si el contrato es el compendio de todas sus previsiones y está elevado a la categoría de ley entre ellas, debe ejecutarse bajo el principio de la buena fe.

Y, es con base en este postulado que los actos jurídicos deben ser satisfechos, vale decir, con entera lealtad, con intención recta y positiva, para que así pueda realizarse cabal y satisfactoriamente la finalidad social y privada a que obedece su celebración. Es por ello, que el artículo 1603 del Código Civil, previene que los “contratos deben ejecutarse de buena fe y, por consiguiente, obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley pertenecen a ella”.

### **El Contrato de Promesa de Compraventa.**

Todo contrato tiene una justificación que se mide por el interés que cada una de las partes expresa en el mismo. La ley otorga su fuerza vinculante para hacerlo viable y posible, por lo que es el artículo 1602 de la ley sustantiva, el encargado de recoger el postulado de la normatividad de los actos jurídicos, según el cual, legalmente ajustado un contrato se convierte en ley para los intervinientes, quedando ellas, por lo mismo, obligadas a cumplir las prestaciones acordadas en él.

En el Derecho Civil existe la figura del contrato de promesa que consiste en, un compromiso que asumen dos partes, para celebrar un contrato futuro, tratándose de la promesa de compraventa, se debe decir, que ostenta un carácter obligatorio cuando consta por escrito, reuniendo los requisitos establecidos en la ley para la validez de los actos y contratos, dicha promesa además debe contener la fecha en la que ha de celebrarse el contrato o la condición que debe cumplirse para la celebración del mismo.

Preceptúa el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 57 de 1887, que

“...La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1. Que la promesa conste por escrito.
2. 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.

3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales...”

Ahora bien, retomando lo previsto en el artículo 1546 del C. Civil, que es la base de la acción elevada por la parte actora, tiene la doctrina, y en ello no halla discrepancia la jurisprudencia, que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria para el caso del incumplimiento de uno de los contratantes de lo pactado, evento en el cual el otro, el cumplido, podrá deprecar a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del mismo, y en ambos casos, con indemnización de perjuicios o exigibilidad de la pena, siendo la hipótesis de la resolución la que convoca la competencia del Despacho.

La Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil y Agraria en sentencia de 7 de marzo de 2000, expediente 5319, Magistrado Ponente doctor SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO, a propósito del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y la parte legitimada para demandar el contrato, señala “...El titular de dicha acción (resolución) indefectiblemente 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. Distinción entre la disolución de un contrato bilateral por efecto del llamado incumplimiento resolutorio y lo que acontece como consecuencia de la convención extintiva derivada del mutuo disenso.”

#### **Caso Concreto.**

1.- Como atrás quedó explicado, aquí se está frente a un juicio de resolución de contrato, luego, en tales condiciones solamente están legitimados en la causa tanto por activa como pasiva, quienes intervinieron en la relación sustancial, circunstancia verificada en el plenario, habida cuenta que el demandante es el pretense comprador del inmueble rural denominado “SAN ANDRÉS 2” y la demandada es la promitente vendedora del referido predio.

En efecto, en el sub-examine se encuentra que el documento obrante a folios 3, 4 y reverso, denominado “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA”, tiene por objeto que el promitente vendedor (Luz Marina García) se obliga a vender a el promitente comprador (William Suárez Suárez) y éste se obliga a comprar el inmueble “Una Finca rural distinguida con el nombre “SAN ANDRÉS 2”, situada en la verada el HATO, en jurisdicción del Municipio de ARMERO-GUAYABAL, en el Departamento del Tolima...”.

Dentro de las estipulaciones que interesan al juicio se pactó que el proceso del inmueble se fijaba en la suma de \$1.000'000.000, que el promitente comprador pagaría así: (a) \$200'000.000, como anticipo que la promitente vendedora declara haber recibió a su entera satisfacción, de manos del promitente comprador el 11 de

septiembre de 2008, de los cuales la cantidad de \$100'000.000, se entregaba a título de arras, según lo dispuesto en el artículo 1859 del Código Civil y 866 del Código de Comercio, en caso de que alguna de las partes decida retractarse del contrato, pero que en caso de cumplimiento de las obligaciones las arras harán parte del precio; (b) \$500'000.000, pagaderos el 17 de septiembre de 2008 y (c) el saldo \$300'000.000, el día de la firma de la escritura pública de compraventa.

Además de lo anterior, la convención fijó el día 30 de marzo de 2009, a las tres de la tarde, en la Notaría Tercera del Círculo de Bogotá, para que las partes otorgaran el contrato prometido mediante la suscripción del instrumento público correspondiente, "...sin perjuicio de que antes de la fecha indicada para el otorgamiento de la escritura, EL PROMITENTE COMPRADOR Y EL PROMITENTE VENDEDOR de común acuerdo resuelvan otorgar el instrumento en es Notaría o indiquen otra, de acuerdo con lo estipulado en el Parágrafo Tercero de la presente promesa de compraventa. En el evento de que no se pueda llevar a cabo la firma de la mencionada escritura en la fecha antes indicada, las partes acordarán, por lo menos con tres (3) días de anticipación, la prórroga respectiva, caso en el cual harán constar por escrito y se anexara al presente documento la consiguiente modificación..."

Finalmente, que la entrega real y material del inmueble prometido en venta se efectuaría por parte de la promitente vendedora al promitente comprador el día 13 de septiembre de 2008.

Considera el despacho que el citado documento cumple las exigencias sustanciales del contrato de promesa de compraventa, toda vez que consta por escrito, cumple los requisitos de validez del artículo 1502 del Código Civil, contiene un plazo y condición que fija la época y lugar en donde ha de celebrarse el contrato prometido, de suerte que para su perfeccionamiento solo faltaba la tradición de la cosa bajo las formalidades legales.

2.- En lo que tiene que ver con los elementos que habilitan la prosperidad de la acción resolutoria, tenemos que el contrato celebrado es válido, según lo expuesto en líneas precedentes, por lo que se hace necesario auscultar si el demandante (promitente comprador) que propone la acción resolutoria cumplió o se allanó a satisfacer lo pactado a su cargo.

Del escaso material probatorio recaudado es patente que el señor William Suárez Suárez, en su calidad de promitente comprador no acudió, por sí, o por interpuesta persona, a la Notaría Tercera del Círculo de Bogotá, a pagar el saldo del precio y suscribir la escritura pública de compraventa.

Nótese que en los hechos de la demanda confesó que para la fecha en que se debía otorgar la escritura pública se encontraba privado de la libertad, ad empero, ante esta eventualidad que no está demostrada por ningún lado, igualmente desatendió la obligación de concretar una prórroga para la suscripción del instrumento, lo que releva el estudio de las excepciones de mérito que no han sido dirimidas con anterioridad.

Por el contrario, la señora Luz Marina García sí compareció al despacho notarial pertinente, según acta allegada al protocolo y obrante a folios 74 a 76, en la cual se consigna, entre otras cosas, que corresponde al contrato de promesa de compraventa de inmueble de fecha 11 de septiembre de 2008, en el cual actuó directamente como promitente vendedora y "...el Señor WILLIAN(sic) SUAREZ SUAREZ, con C. C. 80.412.608 de Usaquén, quien ostenta la calidad de promitente (sic) Comprador, representado en la Promesa de Compraventa por el señor JOSÉ IGNACIO LAMAR LEAL..."; y, en cuanto a los valores estipulados en la promesa contractual que el valor de la negociación fue de \$1.000'000.000, pagaderos en forma y términos estipulados en el contrato de promesa de compraventa que sustenta el acta.

La promitente compradora ante la entidad fedataria presentó el original de paz y salvo de Tesorería Municipal No. 4542 de 30 de marzo de 2009, valido hasta el 30 de junio de ese año; certificado del Secretario de Hacienda del Municipio de Armero-Guayabal, de que allí no se cobra impuesto por valorización marzo 27 de 2009; recibo de pago del impuesto predial por valor de \$463.789 de fecha 30 de marzo de 2009.

Sentado lo anterior, permite concluir al despacho que la promitente vendedora guardó fidelidad a sus obligaciones, esto es, cumplió o procuró cumplir los compromisos que del respectivo negocio jurídico dimanaban para ella o se allanó a satisfacer lo pactado a su cargo, pero esta circunstancia también establece la veracidad de los pagos parciales que alude la promesa de compraventa, pues de lo contrario esa situación la hubiese puesto expresamente en el acta de comparecencia.

No obstante, está probado que mediante escritura pública No. 2.873 del cinco de mayo de 2010, de la Notaría Novena del Círculo de Bogotá, la señora Luz Marina García, vendió el inmueble rural SAN ANDRÉS II, al señor Álvaro Quintana Celis, entonces, la demandada sin estar en situación de incumplimiento contractual, pero sin aniquilar el vínculo negocial que la unía con el demandante.

Sentado lo anterior, y como quiera que la inteligencia de la demanda no da lugar a interpretaciones diferentes, para que la controversia litigiosa sea resuelta de manera distinta y definitiva, de modo tal que la solución se acomode a los postulados fundantes de la justicia, aunque no corresponda del todo al petitum del libelo; tal como se expuso en líneas precedentes, no es procedente acceder a la resolución del contrato, por la potísima razón, de que el demandante promitente comprador no cumplió con las obligaciones a su cargo, además porque el inmueble fue vendido y se encuentra en manos de un tercero que no es parte de la relación jurídica sustancial.

Considera el despacho que en esas condiciones resulta procedente la aplicación del mutuo disenso tácito, como quiera que no posible hacer subsistir el negocio causal, aspecto que se traduce en devolver las cosas a su estado anterior, pero sin que haya lugar a la indemnización de perjuicios o condena al pago de la cláusula penal, por la potísima razón de que quien ejerció la acción contractual fue el contratante incumplido, es decir, el promitente comprador.

Con relación a la resolución por incumplimiento y disolución por mutuo disenso tácito, tiene sentado la Jurisprudencia lo siguiente:

“...De entrada se advierte que el cargo no está llamado a prosperar, porque ciertamente el recurrente no concurrió el 20 de octubre de 1992, a cumplir con sus prestaciones, y el demandado a su vez ya había manifestado su deseo de no querer el contrato, por lo que en ningún error sobre esos tópicos pudo incurrir el Tribunal.

Aunque el 20 de septiembre de 1992, las partes pretendieron ejecutar algunas prestaciones derivadas de la promesa, los errores al respecto denunciados resultan intrascendentes frente a lo sentado por el Tribunal en torno al incumplimiento de las obligaciones del demandante. Por supuesto que como esta conclusión probatoria quedó marginada del ataque, sobre la misma sigue gravitando la presunción de legalidad que ampara la sentencia impugnada.

En las demandas que recíprocamente se formularon las partes, no se solicita que se aniquile la promesa de compraventa por el incumplimiento mutuo de los contratantes. Empero, cabe observar que sin protesta de las partes, inclusive en el recurso de casación, el juzgado declaró resuelto el contrato, fundado en la desatención recíproca de las obligaciones, razón por la cual condenó al prometiende vendedor a restituir a su demandante el valor de las arras recibidas, junto con los intereses legales.

Por su parte, el Tribunal concluyó que como *“ni el demandante estuvo en posibilidad de cumplir con el pago el día señalado ni el demandado cumplió con la entrega”, “ninguno de los litigantes estaba legitimado para incoar la acción de resolución o de cumplimiento con indemnización de perjuicios”,* por lo que el *“aniquilamiento del contrato se imponía, por mutuo incumplimiento de las partes”*.

Por supuesto que al aniquilamiento de dicho nexo es posible arribar por el camino del mutuo disenso o distracto contractual, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1602 y 1625 del Código Civil, que no es otra cosa que una prerrogativa de las partes contratantes para convenir en prescindir de un contrato válido y dejarlo sin efectos, el cual puede tener origen en una declaración de voluntad directa y concordante en tal sentido, en cuyo caso se dice que el mutuo disenso es expreso, o en la conducta desplegada en orden a desistir del negocio celebrado y además concluyente en demostrar ese inequívoco designio común de anotar su fuerza obligatoria, evento en el que el mutuo disenso es tácito. De manera que si ante la falta de una pretensión a ese respecto fuera reprochable deducir el disenso recíproco tácito, el cual supone, como se anotó, una demostración rotunda de la voluntad disolutiva, lo cierto es que en últimas, de ahí la intrascendencia de los errores, la acción por la que se propugna tampoco tendría éxito por cuanto el recurrente no desvirtuó el incumplimiento a él achacado, como conducta previa a la de la otra parte, razón por la que se impondría la resolución del contrato deprecada en la demanda de reconvencción, con efectos similares a los del mutuo disenso.

(...)

En efecto, en el cargo se afirma que las cosas debieron quedar “*como inicialmente las vio el Tribunal*”, sólo que no podía cambiarles de rumbo, para “*entender que la no concurrencia por parte del prometiente comprador a recibir el 20 de octubre de 1992 el inmueble y pagar la primera cuota del precio, significaba no querer el contrato o la voluntad de disolver el vínculo jurídico creado*”.

El sentenciador, desde luego, “*vio inicialmente*” que el demandante había incumplido las obligaciones a su cargo, porque los cheques que exhibió no tenían “*evidencia concreta de pago*”, como lo “*hubiera sido el dinero efectivo, el cheque de gerencia o cheque certificado*”, amén de no quedar demostrado fehacientemente que haya “*ofrecido girar un cheque personal para cubrir el excedente*” y no cumplir lo relativo a las letras de cambio, pues “*ningún declarante afirma haber visto las mencionadas letras firmadas por el obligado al efecto*”. Circunstancias todas que, según el Tribunal, y con relación al “*prometiente comprador*”, es decir, al demandante inicial, “*le impedían para el 20 de septiembre de 1992 cumplir la prestación de lo que debía*”. (...)

Siendo ese el verdadero motivo para que el demandado inicial no entregara la finca, resulta claro que el retracto inmediato para cuando se rehusó el pago con los cheques, inclusive el manifestado por escrito con posterioridad, no pudo ser la causa para que el que prometió vender retuviera el inmueble. De ahí que la tesis relativa a que por el retracto era intrascendente que el que prometió comprar pagara la cuota del precio en efectivo, en cheque de gerencia o en cheque certificado, es a todas luces desacertada, como igualmente lo es el predicamento de que el retracto hacía irrelevante el “*comportamiento negocial anterior*” o “*inútil e innecesario*” exigirle al prometiente comprador que “*hiciera otros intentos*” para obtener de la otra parte la “*atención de su deber de entregar la cosa*”, porque si en opinión del recurrente el pacto de retracto era prohibido, pues las arras se pactaron en señal de quedar convenidos los contratantes, con mayor razón debió cumplir o allanarse a cumplir el 20 de octubre de 1992, las obligaciones que le incumbían.

4.- *En ese orden de ideas, el cargo está llamado al fracaso...”*<sup>4</sup>

Colofón de lo expuesto, la aniquilación del contrato de promesa de compraventa de inmueble rural, bajo la figura de la resciliación, implica que la demandada devuelva el dinero recibido por concepto de precio, esto es, la suma de \$700'000.000.00 actualizada a la fecha de presentación de la demanda, más el reconocimiento de intereses moratorios civiles, liquidados a la tasa del 6% anual, desde la presentación de la demanda y hasta la fecha del pago, sin que haya lugar a indemnización de perjuicios.

Es preciso señalar que la parte demandada no desconoce que recibió el dinero por la negociación y así lo revela su comparecencia ante la Notaría Tercera del Círculo de Bogotá, sino que, entiende que por el incumplimiento del promitente comprador no está obligada a devolver suma alguna, lo cual no resulta de recibo por el despacho, por cuanto constituiría un enriquecimiento sin causa.

Nótese que los reparos al juramento estimatorio sobre este aspecto resultan evasivos, por manera que lo indicado en la demanda a términos del artículo 206 del Código General del Proceso, constituye plena prueba sobre la cuantía que debe ser devuelta al demandante.

---

<sup>4</sup> Sentencia 036 del 11 de marzo de 2002. Magistrado Ponente: doctor JOSÉ FERNANDO RAMÍREZ GÓMEZ. Expediente No. C-6046

Ahora bien, como el predio nunca estuvo en manos del demandante y actualmente es de propiedad de un tercero, no hay lugar a restitución alguna en favor de la pasiva, máxime que al ser la señora Luz Marina García, la contratante cumplida bien pudo ejercer la acción contractual y reclamar para sí, el monto estipulado en la cláusula penitenciaría, o lo que es lo mismo las arras de retracto; pero como decidió vender el predio a un tercero sin aniquilar el vínculo contractual que la unía al demandante, considera esta juzgadora que se configuró el mutuo disenso o el retracto contractual y así se declarará en esta providencia.

### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

### RESUELVE:

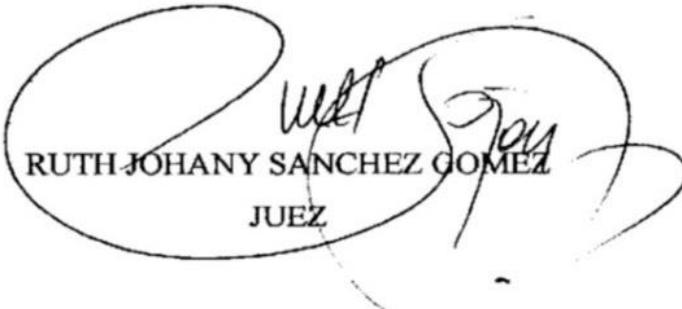
**PRIMERO.- NEGAR** las pretensiones de la demanda y **DECLARAR PROBADO EL MUTUO DISENSO TÁCITO**, por las razones esbozadas en esta providencia.

**SEGUNDO: CONDENAR** a la demandada **LUZ MARINA GARCÍA**, a devolver al señor **WILLIAM SUÁREZ SUÁREZ**, la suma de \$700'000.000, en el término de seis (6) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, junto con los intereses moratorios legales del 6% anual, desde el día siguiente a la presentación de esta demanda y hasta la fecha en que se verifique el pago total de la obligación.

**TERCERO: SIN COSTAS.**

**Cuarto:** Ejecutoriada la presente decisión envíese al juzgado 51 Civil del Circuito de esta ciudad para su archivo definitivo previas las constancias respectivas.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
RUTH JOHANY SANCHEZ GOMEZ  
JUEZ

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO

SECRETARÍA

Bogotá, D.C., 30 de Julio de 2020      \_Notificado por anotación en Estado No18.  
de esta misma fecha.

EDGAR RODRIGUEZ ARANGO

SECRETARIO