



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., febrero veintiuno (21) de dos mil veintidós (2022)

OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a proferir sentencia anticipada dentro del asunto; lo anterior, al no haber pruebas por practicar, conforme a lo resuelto en interlocutorio de noviembre 22 de 2021.

ANTECEDENTES

1.- La demanda:

1.1.- El señor Carlos Alberto Guzmán Rodríguez, por intermedio de su mandatario, convocó judicialmente a los señores Omar Enrique Roa Díaz y Diana Beatriz Cruz Sánchez, con el propósito de obtener las siguientes declaraciones y condenas.

1.1.1.- Se resuelva el contrato compraventa suscrito entre las partes y plasmado en la Escritura Pública 632 de junio 15 de 2017 de la Notaría Única del Círculo de Tabio, mediante la que cual se enajenó el apartamento 410 del Conjunto Residencial Casa Blanca 33 P.H., identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S- 649733.

1.1.2.- Como consecuencia, se ordene y condene a los demandados a: (i) pagar en favor del convocante la suma de \$ 14.000.000 a título de cláusula penal pactada; (ii) efectuar la entrega del inmueble a paz y salvo en beneficio del accionante; (iii) por ser poseedores de mala fe, deben solventar los frutos dejados de percibir por el demandante, por suma de \$ 500.000 mensuales que venía recibiendo a título de arrendamiento, liquidados desde el 30 de julio de 2017, hasta la devolución efectiva del inmueble.

1.1.3.- Subsidiariamente, se decrete la *nulidad absoluta* del contrato de compraventa, por haberse configurado “(...) hechos que viciaron el consentimiento del vendedor (...)”.

1.1.4.- Como consecuencia de las pretensiones subsidiarias indicadas en el numeral 1.1.3., se orden y condene a los demandados a los puntos (ii) y (iii) descritos en el numeral 1.1.2.

2.- La *causa petendi* la hizo consistir, en suma, en los siguientes hechos:

2.1.- En junio 14 de 2017, entre los señores Carlos Alberto Guzmán Rodríguez de una parte y Omar Enrique Roa de la otra, se suscribió un Contrato de Promesa de Compraventa donde actuó como promitente vendedor el primero y como promitente comprador el segundo, respecto del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-649733 que corresponde al apartamento 410 del

Conjunto Residencial Casa Blanca 33 P.H. de esta capital.

2.2.- El precio se tasó en \$ 140.000.000 que el promitente comprador se comprometió a pagar así: (i) \$ 30.000.000 representados en el lote de terreno [de 311 m²] segregado del predio folio de matrícula 070-151995 y ubicado en el municipio de Tuta y; (ii) el excedente, \$ 110.000.000, representado en 5 lotes [cada uno de 100 m²] segregados del predio de mayor extensión con matrícula 366-15188 y localizado en la ciudad de Melgar. Para ello, se ajustó como fecha máxima para llevar a cabo los desenglobes, 6 meses para el lote (i) y 3 para los lotes (ii).

2.3.- Por su parte, el promitente vendedor se comprometió a suscribir la escritura pública de compraventa en junio 15 de 2017 en favor de Diana Beatriz Cruz [por autorización del promitente comprador], lo que ocurrió en dicha data mediante la protocolización del instrumento notarial 632, registrándose dicho acto en el respectivo folio inmobiliario.

2.4.- Los demandados nunca cumplieron con la entrega de los bienes que representaron el pago, como jamás llevaron a cabo el desenglobe a que se comprometieron.

2.5.- Como consecuencia de lo anterior, en julio 21 de 2017, las partes suscriben una adenda al Contrato de Promesa de Compraventa para modificar el precio y la forma de pago por el apartamento 410 así: (i) \$ 30.000.000 en efectivo o representados en el lote de terreno [de 311 m²] segregado del predio folio de matrícula 070-151996 y ubicado en el municipio de Tuta dentro de los 6 meses siguientes; (ii) el excedente, \$ 110.000.000 en efectivo o, a elección de promitente vendedor, con uno o varios predios que le serán enseñados por el promitente comprador.

Adicionaron que: (i) pese a que la escritura de venta del apartamento ya se había llevado a cabo “ (...) el señor CARLOS GUZMÁN, no ha hecho entrega material del mismo, entrega que acuerda hacer, contra el pago total del referido inmueble (...)”; (ii) el plazo máximo para el estudio de los nuevos predios sería el 14 de agosto de 2017.

2.6.- Pese a esa nueva concesión, no se ha llevado a cabo el pago.

3.- La defensa

3.1.- A pesar de intimarse a los convocados, guardaron silencio y no replicaron la demanda.

CONSIDERACIONES

1.- De los presupuestos procesales.

1.- La demanda reúne los requisitos formales, no contiene una indebida acumulación de pretensiones y su trámite se sujetó al rito establecido en la codificación adjetiva, está demostrada la capacidad para ser parte y comparecer al proceso tanto de la parte activa como de la pasiva, razón por la cual el Despacho definirá la contienda de fondo.

2.- Del deber y viabilidad de emitir sentencia anticipada.

2.1.- Aunque todo acto procesal se caracteriza por el cumplimiento de una serie de etapas que permiten calificar, integrar, debatir y definir el acierto o no de determinada solicitud judicial, el legislador previó ciertas hipótesis que, de configurarse, permiten el cierre de una contienda sin necesidad de consumir cada uno de los referidos ciclos mediante la emisión de sentencia anticipada.

Lo destacable, es que a la luz del artículo 278 del C.G.P. ello en modo alguno comporta una opción sometida a la liberalidad o buen juicio del fallador, pues se configura en una obligación. En ese sentido, ha indicado la jurisprudencia en punto al asunto que:

“(...) De la norma en cita (art. 278) se aprecia son duda que ante la verificación de alguna de las circunstancias allí previstas al Juez no le queda alternativa distinta que “dictar sentencia anticipada”, porque tal proceder no está supeditado a su voluntad, esto es, no es optativo, sino que constituye un deber y, por tanto, es de obligatorio cumplimiento (...)”¹.

2.2.- Ahora, como quiera que la solicitud probatoria de las partes se supeditó a las documentales que obran al legajo o, lo que es igual, no existir más allá de aquellas otros medios suasivos para practicar, se configura la causal segunda de la norma en comento, conforme así fue indicado en proveído de noviembre 22 de 2021 [derivado 27], determinación que cobró firmeza ante el silencio de lo contendores.

3.- De la estructura de la responsabilidad civil contractual, sus cargas probatorias y la pretensión resolutoria.

3.1.- Dentro del régimen de responsabilidad civil bajo su modalidad contractual como lo es la que concita el presente asunto, y como en modo reiterado y pacífico lo ha decantado la jurisprudencia y doctrina, reina el sistema de culpa probada, aspecto que implica que es en la convocante en quien recae el deber de demostrar los elementos del juicio resarcitorio que inicia y no, en la pasiva.

Ahora, si bien la demandada puede liberarse de la obligación reparativa que se le imputa mediante la probanza de la ausencia de culpa en su actuar, ello en nada interfiere o releva al demandante en dar credibilidad a los supuestos de la acción que ejerce, todo en el marco de la relación contractual que sirve de sustento a la aspiración resarcitoria; de modo tal que si el activante no cumple sus cargas probatorias, así el convocado no demuestre su tesis defensiva, no habrá lugar a la prosperidad de las pretensiones.

3.2.- Como se indicó, de la estructura general de la responsabilidad civil, no es ajena la modalidad contractual, motivo por el que para su prosperidad, se impone la demostración de: (i) un hecho ilícito imputable a la culpa o dolo del deudor, (ii) un daño cierto, directo y determinado o determinable y (iii) un vínculo causal entre los dos anteriores. A falta de uno solo de aquellos, su natural consecuencia es la negativa al reclamo reparativo.

Los contratos están encaminados a crear obligaciones y son fuente fidedigna de responsabilidad. Como el contrato válidamente celebrado es ley para las partes

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de abril 27 de 2021. Exp. 47001221300020200000601, M.P. Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

[art. 1602 C.C.] conlleva un *hecho ilícito* cuando es incumplido por el deudor y si tal situación genera un daño resarcible, nace la obligación reparativa. En materia contractual este elemento [hecho ilícito] se compone de dos aspectos: la existencia de un vínculo válido entre las partes y la infracción a las prestaciones por parte del deudor [SC5170-2018]². Así lo ha decantado la jurisprudencia al indicar que:

*“ (...) presupone la existencia y validez de un pacto jurídico ajustado entre dos o más sujetos de derecho; una desatención -total o parcial- de los compromisos adquiridos por uno de los extremos; así como la presencia de un detrimento derivado de tal acontecer; y el nexo causal entre tal omisión y su resultado. Ello es así porque los contratos válidos son ley para las partes (art. 1602 C.C.) quienes desde el momento de su perfección quedan compelidas a honrar las prestaciones asumidas y de no hacerlo tienen que salir a resarcir los daños que de su apartamiento unilateral deriven para quien sí cumplió o, cuando menos, se acercó a acatar sus deberes en la forma y términos pactados (...)”*³.

3.3.- Por último, importe resulta acotar que según dispone el artículo 1602 del C.C. *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*.

En ese orden, un negocio ajustadamente pactado tiene el mismo valor que la ley; sin embargo, no con efectos generales a la sociedad, sino que impera con ese mismo grado coercitivo para las partes que lo suscribieron.

Es por lo anterior que desde tiempo atrás, la Corte Suprema de Justicia con un acurado criterio ha asentado que: *“ (...) Las obligaciones se contraen para cumplirse (...)”*, de tal modo que las partes que celebran un acuerdo bilateral, consciente que su convenio genera obligaciones recíprocas, lo hacen siempre con el fiel propósito de acatarlo.

En cada contratante concurren dos ideas al ajustar el negocio: de un lado la intención de cumplir la prestación a su cargo y, al mismo tiempo, por otra parte, la esperanza de recibir la contraprestación o, lo que es igual, la esperanza de que su contratante o contraparte, también satisfaga su obligación.

Cuando uno solo de las partes quebrante esas ideas, el negocio jurídico pierde su equilibrio natural y por eso, es que el legislador dispuso en el artículo 1546 del C.C. que *“ (...) 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 indemnizaciones de perjuicios (...)”*.

4.- Del Contrato de Promesa de Compraventa y su defecto como fuente obligacional dentro del caso particular.

4.1.- Es pacífico dentro del asunto, conforme así lo expresan las pruebas documentales adosadas con el escrito inicial y el efecto de confesión que la falta de réplica de esta conllevó [art. 97 C.G.P.] que en junio 14 de 2017 se suscribió un contrato de promesa de compraventa, en el que se pactó que el señor Guzmán

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de diciembre 03 de 2018. Exp. 11001310302020060047101, M.P. Margarita Cabello Blanco.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de 19 de diciembre de 2019, rad. 002-2012-00107-01. M.P. Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

Rodríguez se obligaba en calidad de vendedor a enajenar en favor de Diana Beatriz Cruz Sánchez, por autorización expresa del promitente comprador [señor Roa Díaz], “(...) el apartamento cuatrocientos diez (410) que hace parte de la Unidad Residencial “Casa Blanca 33 P.H.” (...) a este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50S-649733 (...)”; lo anterior, por una suma de \$ 140.000.000 que el promitente comprador pagaría así: \$ 30.000.000 representados en un predio de 311 m² que se segregaría del lote con folio 070-151995 y los restantes \$ 110.000.000 en 5 lotes, cada uno de 100 m² que se desenglobarían del predio con folio 366-15188; sin embargo, alega el demandante que el comprador jamás llevó a cabo los trabajos administrativos correspondientes para desmembrar de los bienes de mayor extensión las porciones prometidas como fuente de pago y, menos, la entrega de estos, incurriendo entonces su coparte en incumplimiento.

Además, también resulta un hecho no susceptible de controversia por tratarse de una solemnidad legal para su existencia, que la compraventa prometida se perfeccionó con escritura pública 0632 del 15/06/2017 [fols. 11 s.s., derivado 01].

Entonces, como es sabido, la promesa de celebrar un acuerdo comercial es definida por la doctrina patria como “(...) un contrato preparatorio por virtud del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado al vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición (...)”⁴, respecto del cual para su validez, se requiere que concurren las exigencias previstas en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887; es decir, en este tipo de actos jurídicos se obliga al cumplimiento de un objetivo, cual es celebrar determinado contrato en una fecha preestablecida y, particularmente, cuando se promete el traspaso de un inmueble, la obligación contraída se materializará al momento de celebrarse el respectivo contrato, transfiriendo el dominio del bien prometido. Precisamente, como lo analizara la Corte Suprema de Justicia, el propósito y finalidad económica de esta especial modalidad de aseguramiento contractual, le otorga “(...) a esta convención un carácter eminentemente provisional y transitorio, por cuanto no se trata ya de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación de duración indefinida y de efectos jurídicos perpetuos. La transitoriedad indicada se manifiesta entonces como de la propia esencia de dicho contrato (...)”⁵.

Bajo tal perspectiva, “(...) cumplidos los plazos o las condiciones impuestas en la promesa, se hayan o no satisfecho los presupuestos legales para rodearla de la validez que la codificación civil exige, las partes optan por celebrar el contrato preparado y, **si se trata de uno de aquellos que recaen sobre bienes que requieren alguna formalidad, otorgan la respectiva escritura pública y cumple el rito del registro, desde ese momento es natural que la promesa deja de existir como acto jurídico, por haber superado el escollo a que se sujetaba y haberse, en fin, perfeccionado el negocio que los contratantes tuvieron en mente al suscribir ese acto preparatorio.** (...)”⁶, especial connotación por la que no resulta plausible, como así lo pretendió el demandante, revivir un negocio jurídico que ha quedado en el pasado, al que se ha dado cumplimiento en su prestación natural y, por tanto, ha producido los especiales efectos para los cuales fue acordado, pretendiendo que, pese a ello [perfeccionamiento de la prestación de hacer debida] continúe en sus efectos hacia el futuro al punto de servirle de apoyo para las determinadas pretensiones como así ha ocurrido en el presente asunto.

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

⁵ Corte Suprema. G.J. T. CLXXII, p. 121.

⁶ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, Sentencia del 23 de octubre de 2009, Exp. 2006-00586-01, M.P. Dr. Ariel Salazar Ramírez.

En otras palabras, las obligaciones que las partes suscribieron con ese vínculo negocial de promesa de compraventa, se solucionaron jurídicamente en el instante en que, de común acuerdo, decidieron perfeccionarlo y otorgar el título de traspaso del derecho real del dominio del uno al otro, lo que implicó que hacia adelante [en el tiempo] la promesa cesaría de efectos y no podría producir ningún otro tipo de relación entre los contratantes o, lo que es igual, no serviría como título de adeudo civil pues su prestación esencial fue cumplida. Tampoco es válido pretender que un otrosí suscrito en julio 21 de 2017 [fols. 29 s.s., derivado 01], tuvo el efecto de reactivar las prestaciones de tal contrato, pues como se ha venido afirmando, para ese entonces la obligación había sido efectuada degenerando en la extinción del vínculo.

Cuando mucho, como se estudiará más adelante, dicha adenda sirve como soporte para demostrar la real voluntad de las partes y la modalidad en que se acordó el pago; empero no, para extraer grados de adeudo con fines reparativos, motivo por el que las condenas requeridas con base a la cláusula penal acordada en ese convenio serán denegadas.

5.- Del contrato de compraventa y su infracción.

5.1.- En cumplimiento de la ya estudiada promesa, el 15 de junio de 2017 en la Notaría Única del Círculo de Tabío, fue otorgada la escritura pública 632 [fols. 11 s.s., derivado 01] mediante la cual en favor de la señora Diana Beatriz Cruz, se suscribió la compraventa respecto del inmueble con matrícula 50S-649733; sin embargo, se destaca que en punto al precio y forma de pago, se expresó que “(...) *el precio de esta venta es la suma de (...) \$ 85.000.000 (...) que EL VENDEDOR declara recibidos en efectivo y a entera satisfacción (...)*” y, a su vez, que “(...) *la compradora se halla en posesión del inmueble materia de esta venta (...)*”

Y aunque esa manifestación podría llevar al errado entendimiento de que no se estructurara el acusado incumplimiento, en tanto el extremo vendedor habría expresado su asentimiento con el acatamiento a la prestación de pago, lo cierto es que dadas las especiales características del particular caso, no sirve como base para ello.

Puede ocurrir en relaciones contractuales, que en el documento público que incorpora la negociación las partes efectúen manifestaciones de dar por cumplidas obligaciones cuando, en verdad, quien estaba en la carga de adelantarlas no lo ha realizado, hecho que ha tratado la jurisprudencia a partir de la diferencia de los efectos del instrumento público, en especial lo referente a (i) su fuerza probatoria y (ii) a su fuerza obligatoria o vinculante, veamos:

*“(...) En este orden de ideas, en cuanto al otorgamiento y fecha del instrumento, como hechos respaldados en la fe pública encomendada a los notarios, el instrumento hace plena prueba respecto de las partes y de terceros. **Empero por lo que toca con la fuerza obligatoria o con la verdad de las declaraciones en él expresadas por las partes, el instrumento no hace fe sino contra los mismos contratantes o sus causahabientes.** Sin embargo, como entre los contratantes debe prevalecer la voluntad real sobre la voluntad declarada, para que así ocurra, la parte que lo pretenda debe demostrar la primera (...)*

Si en un contrato de compraventa se expresa que el comprador ha pagado el precio al vendedor, mas luego en proceso entre los

contratantes se desvirtúa con prueba de confesión del comprador de no haber cumplido éste con dicha obligación, se infiere que desde el momento en que el deudor declaró en instrumento haber hecho el pago y no lo hizo, incurrió en incumplimiento de esa prestación (...)»⁷

Tesis que ha sido avalada en reciente pronunciamiento, al asentar la Sala de Casación Civil que: “(...) *En efecto, si bien las manifestaciones realizadas en una escritura pública, constituyen prueba de confesión, en caso de que cumplan los requisitos del artículo 195 del Código de Procedimiento Civil, ella admite prueba en contrario, según lo previene el canon 201 de la misma obra, vale decir que su valor probatorio puede ser desvirtuado a través de otros medios persuasivos (...) «Las declaraciones que hacen las partes en una escritura pública tienen plena fuerza obligatoria entre ellas y sus causahabientes; desde el punto de vista probatorio su contenido se asimila o equivale a una confesión; su poder de convicción es pleno mientras no sea impugnado en forma legal y desvirtuado con otras pruebas que produzcan certeza en el juez».* (CSJ SC. 28 sep. 1992).” (SC11294-2016)⁸

5.2.- Y en efecto, ello fue lo que aquí ocurrió, pues por más que en la escritura pública se estipulara un paz y salvo en lo que al pago refiere, los demás medios de prueba y, por cierto, la presunción de acierto en ese hecho por falta de contestación de la demanda [art. 97 C.G.P.], son diáfanos en mostrar a este Despacho las reales condiciones del negocio y, en particular, el estado actual de las mismas, para concluir que como lo hace ver el convocante, el demandado se encuentra en mora de perfeccionar totalmente el pago a que se comprometió al adquirir el apartamento 410 del Conjunto Residencial Casa Blanca 33 P.H., siendo viable la resolución del vínculo que habilitó la transferencia.

Lo anterior, porque, de una parte, no existe otra justificación a que con posterioridad a perfeccionar la compraventa mediante la protocolización del correspondiente instrumento notarial, se hubiese acordado por las partes un otrosí a la promesa de compraventa en la que, pese a las reservas que a su vinculación jurídica como fuente de resarcimiento fueron expuestas en el título 4 de este fallo, se expresó un estado de entendimiento entre las partes en punto a que el promitente vendedor no había realizado el pago pues, para esa fecha, julio 21 de 2017, no había llevado a cabo las tareas para desenglobar los terrenos prometidos y, por tanto, a falta de individualidad jurídica y asignación de un folio de matrícula inmobiliaria independiente, mal podía perfeccionar la tradición mediante la suscripción de una escritura pública imposible de registro.

Pero además, porque ante la negación indefinida que sustentó la postura del convocante al afirmar “no pago”, ocurrieron dos consecuencias. Por una parte, se traslado en la pasiva la carga suasiva en punto a demostrar que, contrario a la imputación efectuada en su contra, había respetado el vínculo negocial cumpliendo con solventar las prestaciones a su cargo, trabajo procesal que estuvo totalmente ausente. De otra, que por ser un hecho susceptible de confesión, la ausencia de contestación en la demanda [por ambos sujetos integrantes del extremo pasivo] impone la presunción de acierto en el hecho a confesar, es decir, tener por cierto que el incumplimiento se mantuvo, sin que exista dentro del expediente prueba alguna que permitiera infirmar ese aspecto.

5.3.- Es por lo hasta aquí expuesto que la realidad del negocio es que la prestación de pago del saldo mediante el traspaso de los inmuebles, no se ha realizado a

⁷ Corte Suprema de Justicia., sent. de mayo 15 de 1972, G.J. CXLII, pág. 177-182

⁸ Corte Suprema de Justicia., sent. de agosto 17 de 2016, Exp. 11001-31-10-010-2008-003162-01.M.P. Dr. Ariel Salazar Ramírez.

satisfacción y, sobre tal aspecto gravita, sin hesitación, un incumplimiento en la convención.

6.- De las consecuencias frente al incumplimiento.

6.1.- En primer lugar, como quiera que la pretensión resolutoria puede encaminarse a resolver el negocio o forzar su cumplimiento, uno y otra con las respectivas indemnizaciones de perjuicios, en el particular se dispondrá la entrega en favor del extremo demandante, como quiera que el efecto invocado fue el primero; entonces, resuelta la venta, el predio debe retornar a manos de su prístino titular.

6.2.- En lo que a los perjuicios refiere, varias precisiones serán efectuadas.

6.2.1.- De cara a la materialización de la cláusula penal incorporada en el séptima regla del Contrato de Promesa de Compraventa por valor de \$ 14.000.000, se negará por cuanto como se expuso en el punto 4 de la parte considerativa de este fallo, ese negocio perdió vigencia en el instante en que se perfeccionó el contrato prometido; de allí que carezca de fuerza para servir como fuente obligacional y, menos de reparación.

6.2.2.- Frente a los frutos dejados de percibir por el demandante y que expresó en los arrendamientos que hubiese podido generar el inmueble desde que en julio 30 de 2017 la demandada ingresó al predio por cuenta de su mala fe también se negarán.

Ello, habida consideración que la acusación no logra superar la presunción, de un lado constitucional frente a la buena fe, y de otra, legal frente a la suscripción, ejecución y liquidación de los contratos. Luego, mal puede estructurarse una indemnización a partir de una imputación no corroborable en que el incumplimiento fue doloso y, aun más, que se encaminó a la causación de un detrimento económico el activante, cualquier discusión en punto a ello no supera la mera dialéctica de la parte, por cierto, insuficiente para constituir en su favor una indemnización.

Empero, de otra parte, porque no logró demostrarse con el estándar de prueba necesario que la causación y estimación de las indemnizaciones requeridas a título de lucro cesante, que el predio fuese susceptible de arrendamientos en los montos acusados por el convocante. Adicionalmente, porque aun cuando se aportó un contrato de arrendamiento de dicho apartamento, lo cierto es que el arrendador correspondía al señor Miguel Antonio Valdés y, no empujó se arrió una comunicación de cesión en favor del promotor, lo cierto es que aquella resulta cuestionable, pues si desde junio 15 de 2017 se enajenó el inmueble no existe razón comprensible para que el 24 de ese mismo mes, sorpresivamente, el demandante le exigiera a los presuntos arrendatarios que le pagaran en su favor los cánones de un bien que ya no le pertenecía y por último, no menos importante, porque en junio 27 de 2017, esto fue posterior a la venta, en la adenda efectuada a la promesa de compraventa, el demandante expresó que no había entregado el bien a los compradores, existiendo absoluta incertidumbre en punto al instante en que aquellos ingresaron al mismo y, por tanto, resulta dificultosa [por ausencia de prueba] la tasación de los frutos requeridos.

7.- Conclusiones.

7.1.- Se demostraron los presupuestos para acceder a la resolución del contrato de compraventa. Hubo un vínculo jurídico válido, el promotor acreditó ser contratante cumplido y se probó la infracción contractual de la pasiva, por ende es viable la pretensión resolutoria, siendo del caso ordenar la entrega del predio en favor del convocante; no obstante, no se accederá a las pretensiones de condena por ausencia de prueba.

7.2.- Ante el éxito de la pretensión y en armonía con lo previsto en el artículo 365.1 del C.G.P., se condenará en costas a la parte pasiva.

DECISIÓN

En virtud de lo expuesto, el **JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR resuelto el contrato de compraventa protocolizado mediante escritura pública 632 del 15 de junio de 2017 de la Notaría Única del Círculo de Tabio, respecto del predio identificado con matrícula inmobiliaria 50S-649733, ante el incumplimiento en el pago por parte del comprador; lo anterior, de conformidad con las consideraciones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: ORDENAR a Omar Enrique Roa Díaz y a Diana Beatriz Cruz Sánchez, que en el término máximo de 15 días contados a partir de la ejecutoria de este proveído, procedan a entregar en favor de Carlos Alberto Guzmán Rodríguez, el predio identificado con matrícula inmobiliaria 50S-649733 correspondiente al apartamento 410 de la Carrera 79 B # 46 – 17 sur de la ciudad de Bogotá [Unidad Residencial Casa Blanca 33 P.H., libre de personas, objetos y animales; de no hacerse así, se procederá a llevar a cabo diligencia de lanzamiento.

TERCERO: NEGAR las pretensiones declarativas subsidiarias ante el éxito de la aspiración resolutoria.

CUARTO: NEGAR las pretensiones de condena que por perjuicios fueron invocadas, en atención a lo motivado en el fallo.

QUINTO: ORDENAR inscribir la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 50S-649733 para los efectos correspondientes. Líbrese el correspondiente oficio con destino a la autoridad registral.

SEXTO: Condenar en costas procesales a los demandados. Por concepto de agencias en derecho se fija la suma de cuatro (4) s.m.l.m.v. Por Secretaría líquídense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ANDRÉS HERNÁNDEZ CIFUENTES
Juez

Firmado Por:

**Carlos Andrés Hernández Cifuentes
Juez
Juzgado Municipal
Civil 014
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:

ec0136b3d289b0dd806f2e644a37c4b624dc733fed4ba51450c9173cc193af73

Documento generado en 21/02/2022 06:39:07 PM

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