



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., marzo primero (1) de dos mil veintitrés (2023).

OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a proferir sentencia anticipada dentro del asunto; lo anterior, al no haber pruebas por practicar conforme así lo permite el numeral 2 del artículo 278 del C.G.P.

ANTECEDENTES

1.- La demanda

1.1.- El señor Julio César Cuadros, por intermedio de su procurador, convocó judicialmente al señor José Miguel Caro Castellanos, para que por medio del proceso verbal se efectuara en su favor las siguientes declaraciones y condenas:

1.1.1.- Se declare resuelto el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito en febrero 22 de 2020 entre las partes, ante el incumplimiento del convocado y, como consecuencia de ello:

1.1.2.- Se condene al accionado a sufragar la suma de \$ 35.000.000 que fueron pagados por activante por concepto pago parcial, más \$ 8.000.000 a título de cláusula penal que fue prefijada dentro del instrumento contractual.

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

2.1.- En febrero 22 de 2020, José Miguel Caro Castellanos y Julio César Cuadros actuando como futuro vendedor y comprador respectivamente, signaron contrato de promesa de compraventa respecto de lote de terreno correspondiente a la manzana D lote número 3 del municipio de Mosquera, identificado con matrícula inmobiliaria 50C-502797, cuya realización [la venta] se llevaría a cabo en marzo 30 de 2020.

2.2.- Por concepto de precio se ajustó un valor de \$ 80.000.000 que se pagaría así: (i) \$ 35.000.000 con la firma del contrato preparatorio; (ii) \$ 16.000.000 a la protocolización del instrumento notarial y; (iii) el excedente en junio 30 de 2020. El primer instalamento se efectuó conforme se dejó constancia en el Contrato.

2.3.- Adicionalmente, se convino a título de cláusula penal ante la infracción del negocio, un valor equivalente al 10% del precio total, esto es, \$ 8.000.000.

2.4.- En agosto 26 de 2020, los contratantes signaron una primera adenda al negocio, en relación con la el otorgamiento de la escritura que protocolizaría la venta y la entrega del activo al promitente comprador.

En relación con el primer punto, se ajustó que el instrumento notarial se correría a las 11:00 am de septiembre 29 de 2020 en la Notaría 64 del Círculo de esta capital *“(…) previo el cumplimiento de las cláusulas pactadas y haberse cancelado el saldo (es decir la suma de cuarenta y cinco millones de pesos \$ 45.000.000).”*

2.5.- Posteriormente, en noviembre 25 de 2020, se signó un nuevo otrosí, alterando, entre otros, las condiciones para la suscripción de la escritura pública de compraventa para ser realizada a la 11:00 am del 25 de agosto de 2021 en la Notaría 64 del Círculo de Bogotá, *“(…) previo el cumplimiento de las cláusulas pactadas y haberse cancelado el saldo (es decir la suma de cuarenta y cinco millones de pesos \$ 45.000.000).”*

2.6.- En ambas datas, el promitente comprador [hoy demandante], se hizo presente en la oficina notarial para lo cual se levantaron las respectivas actas de comparecencia; sin embargo, su contraparte no concurrió a satisfacer la promesa realizada.

3.- De la defensa.

3.1.- Intimado el extremo pasivo [derivado 22], guardó silencio dentro de la oportunidad que para descorrer traslado se le confirió.

CONSIDERACIONES

1.- Presupuestos procesales.

1.1.- 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.

Debido a ello y ante la ausencia de pruebas por practicar, de conformidad con lo resuelto en interlocutorio de octubre 11 de 2022 [derivado 23] es viable y, por tanto, imperante, la definición prematura del juicio.

3.- Del caso concreto.

3.1.- 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.

3.2.- Es claro 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 ajustado criterio ha asentado que: “(...) *Las obligaciones se contraen para cumplirse (...)*”, de modo tal 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, entonces, 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.

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

Cuando uno solo de las partes quebrante esas ideas, el negocio jurídico pierde su equilibrio natural y ante esa eventualidad, previó el legislador 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 (...)”.

En el particular, se cuestiona un arquetípico contrato que involucra las doctrinalmente conocidas prestaciones sinalagmáticas o recíprocas, pues a cambio del pago de un precio por parte del promitente comprador, la contraparte asegura que perfeccionará en favor de este, la transferencia de la titularidad del derecho real de dominio de determinado bien mediante otro vínculo solemne.

3.3.- Obsérvese la claridad de la regla legal, cuando no hay cumplimiento por una parte, la otra podrá accionar la búsqueda del cumplimiento; empero, quien pretenda esa ejecución forzada debe haber permanecido leal al contrato. Ello se traduce en que debe acreditar que cumplió a cabalidad las obligaciones que estaban a su cargo o que se avino o allanó a cumplirlas.

Siendo esto así, quien pretenda acudir a la resolución del contrato deberá demostrar que: (i) la existencia de contrato bilateral; (ii) el incumplimiento total o parcial de las obligaciones contraídas por el demandado en virtud de dicho negocio jurídico; (iii) que el demandante cumplió con los deberes de prestación que le correspondía o, por lo menos, que se allanó a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.

Frente al particular, la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, en punto al tercer elemento indicó que:

“ (...) Es pacífico también que para legitimarse en el ejercicio de la acción resolutoria, el demandante debe acreditar que fue un contratante cumplido, esto es, que honró las obligaciones que contrajo para con la otra parte, o que estuvo presto a hacerlo en los términos acordados. Al fin y al cabo, como en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora por dejar de cumplir sus obligaciones, mientras el otro no atienda las propias de la manera y en la época previstas (art. 1609 ib.), la resolución del negocio jurídico “no opera sino cuando uno de los contratantes cumplió debidamente con lo pactado o se allanó a cumplirlo dentro del plazo y modo estipulados, y cuando el otro, por un acto de su voluntad, no obstante el cumplimiento de la contraparte, cuando es el caso, ha dejado de cumplir con lo pactado, en la forma y tiempo debidos”, lo que pone de relieve que dicha acción, la resolutoria, “corresponde exclusivamente al contratante que ha cumplido por su parte con sus obligaciones contractuales”, 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 su legitimación, esto es, se reitera, de que es un contratante cumplido.”².

3.4.- Y precisamente, ese elemento es el que encuentra ausente el Despacho y constituye el elemento central para negar las pretensiones.

3.4.1.- No hay duda en la existencia del contrato de promesa de compraventa, en tanto fue adosado al legajo y, debido a la presunción de acierto ante la falta de réplica oportuna por parte de la pasiva, se solidifica su creación con efectos vinculantes a los contratantes.

Sin embargo, no se demostró que el aquí demandante, en su calidad de promitente comprador y, en particular, dadas las condiciones escalonadas que pactaron libremente los negociantes, haya cumplido con la obligación a su cargo que envolvía satisfacer inicialmente el saldo del precio.

Aunque en un comienzo se estipuló que el valor del contrato se ajustaría en tres instantes, así: \$ 35.000.000 con la firma de la promesa, \$ 16.000.000 con la suscripción del instrumento notarial y el excedente, esto es \$ 29.000.000 en junio de 2020, lo cierto es que por las circunstancias en que se desarrolló la negociación, fueron las mismas partes quienes alteraron dicho esquema y dispusieron que para poder el promitente vendedor correr la escritura que condensara la compraventa, debía previamente el convocante, en su rol de promitente comprador, haber solventado el saldo adeudado, cual era \$ 45.000.000, si en consideración se tenía que los primeros \$ 35.000.000 fueron entregados desde la firma del contrato preparatorio.

Dicha alteración comercial tuvo cabida en las dos adendas suscritas por las partes, en donde en modo claro dispusieron:

*“(…) SÉPTIMA: OTORGAMIENTO. La Escritura Pública que perfecciona el presente contrato de Promesa de Compraventa se suscribirá el día (...) **previo cumplimiento de las cláusulas pactadas y de haberse cancelado el saldo (es decir la suma de Cuarenta y cinco millones de pesos \$ 45.000.000).** (...)”* [fos. 11 y 12 derivado 01 expediente electrónico].

Y que se replicó en el segundo otrosí, claro está, con la variación correspondiente a la fecha pactada para el otorgamiento. Destacándose que una vez más se condicionó la obligación de promitente vendedor a *“(…) previo cumplimiento de las cláusulas pactadas y de haberse cancelado el saldo (es decir la suma de cuarenta y cinco millones de pesos \$ 45.000.000.) (...)”* [fol. 15 derivado 01].

3.4.2.- En ese sentido, si la voluntad de las partes se encontró en punto a que debía pagarse la totalidad del precio, debía el promitente comprador, sí es que pretendía

² Tribunal Superior de Bogotá, sentencia de 11 de febrero de 2009. M.P. Marco Antonio Álvarez Gómez, reiterada en sentencia de febrero 13 de 2014, exp. 30-2011-00277-01 M.P. Dr. Marco Antonio Álvarez.

enrostrar judicialmente la infracción de su contraparte por el camino de la resolución contractual, haber acreditado que se avino a ese comportamiento, en otras palabras, que había llevado a cabo la prestación a su cargo o, lo que es igual, que había ajustado el precio del bien; sin embargo, ello no fue así.

De un lado, porque verdaderamente no hay ningún medio de prueba que permita arribar a la conclusión del referido pago y, sabido es que en materia de obligaciones, a la luz del artículo 1757 del C.C., incumbe a quien propone su existencia o extinción, acreditar tal supuesto, como a su vez, que cuando se trata de probar el pago de una prestación “(...) *la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto (...)*”.

Pero de otro, porque es deducible la no realización del mismo al valorar las afirmaciones de la demanda en donde, nunca se hizo manifestación en punto a dicho acto, sino exclusivamente en relación con los primeros \$ 35.000.000, como a su vez, porque si hubiese efectuado la solución del débito en modo integral, la pretensión de condena así se hubiese encaminado; no obstante, exclusivamente se aspiró a la devolución de \$ 35.000.000 como consecuencia de la resolución.

4.- De ese modo, al ser el demandante un contratante no cumplido o, cuando menos, no demostrarse persuasivamente tal condición, carece de legitimación en la causa por activa para invocar la presente acción, lo que impone el fracaso de las pretensiones.

Ahora, aunque sería del caso imponer condena en costas al tenor de la regla de que trata el artículo 365.1 del C.G.P., lo cierto es que ante la pasividad del extremo enjuiciado no se encuentran causadas y, como consecuencia, no habrá lugar a su imposición.

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: DENEGAR las pretensiones de la demanda de conformidad con las razones expuestas en la parte considerativa de este fallo.

SEGUNDO: Levantar las medidas cautelares decretadas dentro del asunto. Por Secretaría líbrense los respectivos oficios y comuníquense.

TERCERO: Sin condena en costas por no encontrarse causadas.

CUARTO: En firme, archívense las diligencias.

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: **568740b36642a15d0164bb501669738c28bce76224390a792bfdc82979aa1948**

Documento generado en 01/03/2023 02:51:36 PM

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