

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D.C., doce (12) de julio de dos mil veintidós (2022).

Ref. No. 2020-00293. Verbal de GUILLERMO PARDO GALVES contra PISERRA S.A.S.

Procede el Juzgado a proferir sentencia anticipada en este proceso verbal de menor cuantía, de conformidad con lo previsto por el artículo 278 del Código General del Proceso.

I.- ANTECEDENTES.

A. Las pretensiones:

El señor **GUILLERMO PARDO GALVES**, a través de apoderado judicial, demandó por la vía verbal a **PISERRA S.A.S.**, a fin de que:

1. Que se ordene a la demandada **PISERRA SAS.**, devolver la suma de \$60.000.000, oo, dinero que fue entregado por el demandante, según promesa de compraventa y carta de terminación por la suma mencionada.

2. Que se condene a la demandada al pago de la cláusula penal pactada en el contrato cuya resolución se pretende, la cual asciende a \$70.384.004, oo.

3. Condenar en costas a la parte demandada.

B. Los hechos:

1. Señala el actor que, celebró contrato de promesa de compraventa con la demandada Constructora Piserra SAS., el día 18 de febrero de 2016, sobre el apartamento 602 de la torre A, del proyecto denominado Reserva del Viento que se realizaría en la ciudad de Girardot.

2. Indicó que el valor total del bien prometido en venta sería de \$351.920.017,oo, los cuales el demandante empezó a pagar de la siguiente manera, \$8.377.664,oo pagados a la fiduciaria encargada del proyecto y la suma de \$60.000.000,oo entregados a Piserra S.A.S., entre febrero y abril de 2016.

3. Manifestó que, el 17 de febrero de 2017 la demandada envió comunicación escrito a Guillermo Pardo anunciando que el proyecto no se realizaría y que procederían con el reintegro de los dineros en un plazo de 120 días, contados a partir de la fecha de dicha comunicación.

4. Que la cláusula sexta del contrato, parágrafo, numeral 4 determina que las cartas o comunicaciones hacen parte integral del contrato.

5. Que a la fecha la demandada no ha devuelto los 60 millones al demandante, por lo que como quiera que la cláusula cuarta, parágrafo primero del contrato, contempla penalidad por el incumplimiento del contrato, la cual esta estipulada por el valor del 20% del valor del inmueble.

6. Para finalizar manifestó que la cláusula novena parágrafo primero, exonera a la constructora por no alcanzar el punto de equilibrio, la cual requiere que no exista culpa o negligencia de esta.

C. El trámite.

1. Mediante auto del 22 de abril de 2021, se admitió la demanda, ordenando la notificación de los demandados en la forma prevista en el Decreto 806 de 2020.

2. Por su parte, el demandado se notificó en la forma prevista en el Decreto 806 de 2020, sin que en el término legal formulada excepción alguna.

3. A través de auto del 24 de febrero de 2022, se decretaron las pruebas del proceso.

4. Así mismo, atendiendo a lo anterior y como quiera que no existían pruebas por practicar se corrió traslado para alegar de conclusión.

II. CONSIDERACIONES:

1. Presupuestos procesales.

No se objeta respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, si se concede que se cuenta con una súplica correctamente formulada; con la capacidad de las partes para acudir a esta instancia, así como con la competencia de este juzgado para definir el asunto dejado a consideración.

2. Planteamiento del problema jurídico a resolver:

De cara a las pretensiones y excepciones, debe resolver el despacho si se configuraron los presupuestos para declarar la resolución del contrato y, si producto de ello hay lugar al reconocimiento de perjuicios.

3. De la resolución de contrato.

Corresponde, el análisis de la acción de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, consagrada por el artículo 1546 del Código Civil¹, toda vez que las pretensiones de la demanda se enmarcaron en la misma.

Pues bien, la acción de resolución de contrato, tiene como requisitos para su prosperidad, demostrar los siguientes presupuestos:

¹ 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.

a) Existencia de un contrato bilateral válido.

b) Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó la convención, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; y

c) Que el demandante haya cumplido las obligaciones que impone la convención, o cuando menos se haya allanado a cumplirse en la forma y términos estipulados.²

En ese orden de ideas, no existe duda sobre la existencia del contrato de compraventa como quiera que al plenario se allegó el mismo, en el que funge como vendedor el aquí demandado y como comprador el demandante, además no hubo controversia sobre ese punto, por lo que ese primer elemento se encuentra plenamente demostrado.

Ahora bien, para verificar el cumplimiento del segundo y tercer presupuesto es necesario tener claras las obligaciones a cargo tanto del demandante como del demandado, así pues, del contrato, se establece que el demandado se obligó a transferir el dominio del inmueble, correspondiente al apartamento 602 de la Torre A, dentro del proyecto inmobiliario denominado RESERVA DEL VIENTO que se construiría en el municipio de Girardot- Cundinamarca y entregar dicho predio libre de cualquier gravamen, obligaciones que se pueden constatar como cumplidas.

Aunado a lo anterior, no existió controversia frente al cumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte demandante.

De otra parte, la única obligación adquirida por parte del comprador, aquí demandante, era la de cancelar el precio de \$351.920.017.00, m/cte., el cual se cancelaría en cuotas, y de acuerdo con el resumen de cuenta aportado por el demandante y el cual fue elaborado por la entidad demandada, aquella carga fue cumplida.

En ese escenario debe aclararse que solo el contratante cumplido puede ejercer la acción resolutoria por el incumplimiento de las obligaciones del otro extremo contratante, al respecto el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá en Sala Civil ha señalado que:

“el artículo 1609 del Código Civil preceptúa que ninguno de los contratantes se encuentra en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla con sus obligaciones o esté dispuesto a cumplirlas según lo acordado, lo que significa que la legitimación para impetrar la resolución o el cumplimiento del contrato por uno de los contratantes, supone necesariamente el cumplimiento de sus obligaciones contractuales o allanarse a cumplirlas” (CSJ, sent. de 16 de mayo de 2002, exp. 6877).

(...)

“la viabilidad de la acción resolutoria depende no sólo de la cabal demostración del incumplimiento del demandado sino de que, de igual modo, logre evidenciarse que el actor efectivamente satisfizo las obligaciones anteriores o simultáneas que tenía a su cargo o que se allanó a cumplirlas, pues, como lo tiene dicho la Corporación, solamente el contratante cumplidor de las obligaciones a su cargo, nacidas de un acuerdo de voluntades, o por lo

² Radicación No. 110013103004200101177-01 Rad. Interna 2153. M.P. Ana lucia Pulgarin delgado

menos que se haya allanado a cumplirlas en la forma o tiempo debidos, puede pedir la resolución del contrato y el retorno de las cosas al estado anterior con indemnización de perjuicios, cuando la otra parte no ha cumplido las suyas, lo cual traduce que si el demandante de la resolución de un contrato se halla en mora de cumplir alguno de los compromisos que del pacto surgieron para él, carece de derecho para obtenerla, puesto que precisamente la ley autoriza el ejercicio de esta acción resolutoria a la parte que ha cumplido contra el contratante moroso” (CSJ, sent. de 16 de junio de 2006, exp. 7786).”³

En ese orden ideas, se decretará la resolución del contrato, y se ordenará a la sociedad demandada restituir al demandante, la suma de **\$60.000.000,00**.

Por otra parte, al haberse acreditado el incumplimiento del contrato y como no se reclamó indemnización de perjuicios, deberá hacerse efectiva la cláusula cuarta, parágrafo primero, esto es, la cláusula penal contemplada en el contrato de promesa de compraventa, la cual corresponde a la suma de **\$70.384.004,00**.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

III. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la resolución del contrato de promesa compraventa celebrado entre el demandante **GUILLERMO PARDO GALVEZ** y la Constructora **PISERRA S.A.S.**

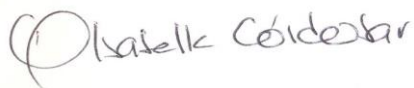
SEGUNDO: ORDENAR a la demandada Constructora **PISERRA S.A.S.**, a restituir al demandante **GUILLERMO PARDO GALVEZ** la suma de **\$60.000.000,00**, por concepto del dinero pagado como abono a la compraventa del bien inmueble, dicha restitución deberá efectuarse en el término de diez (10) días, contados desde la ejecutoria de esta decisión.

TERCERO: CONDENAR a la Constructora **PISERRA S.A.S.**, al pago en favor del demandante **GUILLERMO PARDO GALVEZ**, la suma de \$70.384.004,00, por concepto de clausula penal, por el incumplimiento del contrato.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Liquídense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1.500.000.

QUINTO: En firme la presente sentencia, archívense las presentes diligencias.

Notifíquese,



MARIA ISABELLA CÓRDOBA PÁEZ
JUEZ

³ TBS. Sentencia del 7 de julio de 2010. M.P. Oscar Fernando Yaya Peña.

CESQ

JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
D.C.

La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO
ELECTRÓNICO Hoy **13 de julio de 2022** a la hora de las
8:00 a.m.

HENRY MARTÍNEZ ANGARITA
Secretario