

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D.C., veinticinco (25) de julio de dos mil veintidós (2022).

Ref. No. 2021-00731. Verbal Resolución de Contrato de Compraventa de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. contra OVADIS SAMPALLO ATENCIA, BANCO DAVIVIENDA S.A., en calidad de litisconsorte necesario y CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR – CAFAM, en calidad de litisconsorte necesario.

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:

La demandante **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, por conducto de gestor judicial, demandó por la vía declarativa de menor cuantía a **OVADIS SAMPALLO ATENCIA, BANCO DAVIVIENDA S.A., en calidad de litisconsorte necesario y CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR – CAFAM, en calidad de litisconsorte necesario**, a fin de que:

1. Que se declare la resolución del contrato de compraventa sobre el inmueble (apartamento 403 del interior 14 del Conjunto Residencial Heliconia P.H.) ubicado en la transversal 42 No. 14-09 Ciudad Verde del municipio de Soacha - Cundinamarca, contenido en la Escritura Pública No. 1673 del 26 de marzo de 2015, de la Notaría Trece del Círculo de Bogotá, por el incumplimiento en el pago del precio acordado entre las partes.

2. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la cancelación de las anotaciones 5, 6, 7 y 8 del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 051-179063.

3. En el mismo sentido, ordenar la cancelación de la escritura publica 1673 del 26 de marzo de 2015 de la Notaria trece (13) del Círculo de Bogotá.

4. Que se ordene al demandado el pago de los intereses moratorios sobre el saldo del precio pactado \$40'594.050,00, desde el 4 de diciembre de 2020 y hasta que se declare resuelto el contrato.

B. Los hechos:

1. Entre la demandante Constructora Bolívar S.A., y el señor Ovadis Sampallo Atencia, en calidad de demandado, se celebró contrato de compraventa, por medio del cual, el primero vendía al segundo, el inmueble (apartamento 403 del interior 14 del Conjunto Residencial Heliconia P.H.) ubicado en la transversal 42 No. 14-09 Ciudad Verde del municipio de Soacha – Cundinamarca.

2. Que una vez cancelado el precio de la cuota inicial pactada en la promesa de compra venta, el 26 de marzo de 2015, las partes suscribieron ante la Notaria Trece (13) del Círculo de Bogotá la Escritura Pública número 1673, mediante la cual la demandante transfirió al demandado el derecho de dominio sobre el bien.

3. El precio inicial del contrato de compraventa fue de \$45.104.500.00, los cuales se pagarían de la siguiente manera, \$ 4.510.450 como cuota inicial pactada, \$12.674.250,00 producto del subsidio de vivienda de interés social, y la suma de \$27.919.800,00 producto del dinero que el Banco Davivienda desembolsaría al demandante como producto de la hipoteca que se haría a su favor del bien inmueble.

4. Para este día, se otorgó en la Escritura Pública, el demandado constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía en favor del Banco Davivienda S.A., la cual quedó debidamente inscrita y registrada ante la oficina de instrumentos públicos correspondiente.

5. Que al momento de solicitar el pago del saldo del precio pactado a la entidad bancaria Davivienda S.A., esta manifestó que el solicitante Ovadis Sampallo Atencia había cambiado y modificado sus condiciones crediticias iniciales y su capacidad de pago había disminuido, por lo que no era posible realizar dicho desembolso.

5. Que por lo anterior, no fue posible realizar la entrega del bien al demandado, en atención a que éste no mostró interés alguno en recibirlo, invocando su difícil situación económica que le impedía honrar sus obligaciones, por lo que desde mediados del año 2015 el inmueble se encuentra desocupado, generando gastos por concepto de cuotas de administración, pago de impuestos y otras atribuciones que han sido asumidos y pagados por la demandante.

C. El trámite.

1. Mediante auto del 30 de junio de 2021, este Despacho Judicial, admitió la demanda, bajo la cuerda del proceso verbal y ordenó la notificación del extremo pasivo, y litisconsortes necesarios, corriendo traslado por el término de veinte (20) días.

2. El auto del 8 de febrero de 2022, se tuvo por notificado al demandado Ovadis Sampallo Atencia, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 8º del Decreto 806 de 2020, sin que realizara pronunciamiento alguno.

3. A través de auto del 6 de abril de 2022, los litisconsortes necesarios se notificaron en la forma prevista en el Decreto 806 de 2020, sin que en el término legal formularan excepción alguna, de igual forma en la misma providencia se citó a audiencia y se decretaron las pruebas del proceso.

4. El 8 de junio de la presente anualidad, se realizó la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, en la cual se corrió traslado a las partes asistentes para que alegaran de conclusión

5. Evacuadas las etapas propias de este trámite se procede a dictar la sentencia que corresponda, previas las siguientes:

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.

Igualmente, los litigantes se encuentran legitimados en la causa, de una parte, el demandante actúa en calidad de vendedor y el demandado en calidad de comprador, en el contrato objeto de las pretensiones.

2. El Problema jurídico a resolver.

De cara a las pretensiones, debe resolver el Despacho si se configuraron los presupuestos para declarar la resolución del contrato, y si producto de ello hay lugar a realizar compensaciones entre las partes del dinero entregado por el demandado a la constructora demandante.

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:

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 la Escritura Pública No. 1673 del 26 de marzo de 2015, de la Notaria trece del Círculo de Bogotá, en la que funge como vendedor la entidad aquí demandante y como comprador el demandado, 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, de la E.P. No. 1673, se establece que el demandante se obligó a transferir el dominio del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 051-179063, correspondiente al (apartamento 403 del interior 14 del Conjunto Residencial Heliconia P.H.) ubicado en la transversal 42 No. 14-09 Ciudad Verde del municipio de Soacha – Cundinamarca y entregar dicho predio libre de cualquier gravamen, obligaciones que se pueden constatar como cumplidas, pues, aquel instrumento notarial y del certificado de tradición del inmueble da cuenta del cumplimiento de la transferencia del derecho de dominio y en el ordinal 9º de

¹ En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactad. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

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

dicha escritura pública se estableció que el predio se entregaría dentro de los sesenta días hábiles siguientes a la suscripción de dicho documento.

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 demandado, era la de cancelar el precio de \$45.104.500.00, m/cte., y de acuerdo con el contenido de la cláusula segunda de la Escritura de Compraventa, aquella carga se cumpliría, por una parte con el valor de cuota inicial por valor de \$4.510.450, dinero que fue entregado por el demandado a la entidad demandante y el saldo restante se cancelaría \$ 12.674.250 que se pagaría con el producto del subsidio de vivienda de interés social y el valor de \$27.919.800 que se pagaría en el plazo de un mes contado a partir de la suscripción de la escritura pública con el préstamo del Banco Davivienda SA., por lo que el comprador hipoteca a favor de dicha entidad el bien inmueble adquirido.

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 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 de ideas, se decretará la resolución del contrato y se ordenara la restitución del inmueble al demandante, debiendo inscribirse esta decisión en el folio de matrícula inmobiliaria 051-179063 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Respectiva.

Ahora bien, la pretensión quinta es tendiente a obtener como perjuicios el pago de intereses moratorios por la falta de pago del precio de compraventa, para ello debe señalarse que, de acuerdo con el artículo 1608 del Código Civil, “*El deudor*

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

estará en mora: (...) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado...”, de forma que demostrado el incumplimiento en el pago del precio en la fecha señalada, como en este caso, la parte demandada se constituye en mora; a su vez, el artículo 1617 de la codificación sustancial, consagra la indemnización de perjuicios por mora, al señalar que *“Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora estará sujeta a las reglas siguientes (...) El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando solo cobra intereses; basta el hecho del retardo...”*, en síntesis, por la sola mora, el demandado está obligado al pago de intereses de mora.

Entonces, se reconocerá el pago de estos réditos, pero a la tasa prevista por aquella normativa, por tratarse de un negocio regido por las normas civiles, esto es, del 6% anual, por lo tanto, se reconocerá y condenará a la demandada a pagar por ese concepto la suma de \$ 3.882.110,44, liquidados sobre el valor del saldo del precio pactado como precio de venta, es decir, \$40.594.050,00, desde el 4 de diciembre de 2020 por el término solicitado en dicha pretensión, esto es, hasta la fecha en que se dicte sentencia, dicha suma deberá ser pagada en un lapso de diez (10) días, contados desde la ejecutoria de esta decisión.

En mérito de lo expuesto, el **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 compra venta celebrado entre la sociedad demandante **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. y OVADIS SAMPALLO ATENCIA**.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de las anotaciones No. 5, 6, 7 y 8 del folio de matrícula inmobiliaria No. 051-179063. Ofíciense a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

TERCERO: ORDENAR la cancelación de la escritura Publica No. 1673 del 26 de marzo de 2015 de la Notaria Trece (13) del Círculo de Bogotá. Ofíciense.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada **OVADIS SAMPALLO ATENCIA** a pagar a la demandante **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, la suma de \$13.882.110,44, por concepto de intereses moratorios liquidados sobre el valor del saldo del precio pactado como precio de venta, es decir, \$40.594.050,00, desde el 4 de diciembre de 2020 por el término solicitado en dicha pretensión, esto es, hasta la fecha en que se dicte sentencia, dicha suma deberá ser pagada en un lapso de diez (10) días, contados desde la ejecutoria de esta decisión.

QUINTO: AUTORIZAR las compensaciones a que hubiere lugar.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Liquidense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1.623.000,00

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

Notifíquese,



MARÍA ISABELLA CÓRDOBA PÁEZ
JUEZ

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

La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO
ELECTRONICO Hoy **26 de julio de 2022** a la hora de las 8:00
a.m.

HENRY MARTÍNEZ ANGARITA
Secretario