



*República de Colombia*

*Rama Judicial del Poder Público*



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA

**SENTENCIA ANTICIPADA**

---

PROCESO:                               RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL

REFERENCIA:                           0052-20

DEMANDANTES:                       ALEJANDRO NEIRA RUIZ y LUZ ENNA RUIZ DE NEIRA.

DEMANDADA:                           CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ.

SENTENCIA NÚMERO: 102

**CHÍA, CINCO (5) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTE (2020)**

---

Se encuentra el proceso al Despacho con el objeto de proferir Sentencia Anticipada con fundamento en lo establecido en el inciso 2° numeral 3° del artículo 278 del C. G. del P., y con base en los siguientes;

**I.- ANTECEDENTES**

**1. De la Demanda:** ALEJANDRO NEIRA RUIZ y LUZ ENNA RUIZ DE NEIRA, el día 6 de noviembre de 2019 por intermedio de apoderado judicial, presentó acción de responsabilidad civil contractual en la ciudad de Bogotá, correspondiéndole el conocimiento al Juzgado 21 Civil Municipal de esa Ciudad.

La citada Dependencia Judicial, mediante auto calendado 28 de noviembre de 2019, remitió las diligencias a los Juzgados de Chía por factor territorial, demanda que por reparto le correspondió a esta Judicatura, que mediante auto calendado 20 de febrero de 2020, la admitió. (Folio 119).

**2. De la notificación de la demanda:** CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ, se notificó personalmente el 4 de marzo de 2020 (Fl.120), del auto admisorio de la



demanda, pero dentro del término que la Ley concede no contestó ni formuló medio exceptivo alguno.

Mediante auto de 19 de agosto de 2020, este Juzgado ordenó fijar en lista el expediente para proferir la correspondiente sentencia anticipada.

## II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Como es fundamental en toda sentencia determinar la legalidad del trámite dado al proceso y en forma clara y precisa fijar los parámetros de cumplimiento a cabalidad de todos y cada uno de los presupuestos procesales, el despacho se dispone a dar cumplimiento a esta primera premisa y por lo tanto observa que al analizar estos aspectos como son: LA COMPETENCIA, LA CAPACIDAD PARA SER PARTE, LA CAPACIDAD PROCESAL, DEMANDA EN FORMA Y ADECUACIÓN AL DEBIDO TRAMITE encontramos que todos y cada uno de los ítems se ajustan a lo reglado por el proceso ejecutivo de única instancia, por ende no existe motivo alguno que vicie el actuar para declarar o decretar Nulidad Procesal, por lo tanto este despacho está revestido de las facultades legales para emitir su fallo.

**LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:** En lo atinente a este acápite observamos que se encuentra debidamente acreditada la relación que existe entre el derecho y la acción de la parte demandante, lo que implica una legitimación activa legalmente formalizada dentro del proceso.

En cuanto a la relación por pasiva, la demandada es la vendedora de quien se busca la declaratoria de incumplimiento contractual, por lo que es la persona que está llamada a responder y por ende este requisito se encuentra debidamente cumplido.

## III. CASO EN CONCRETO FRENTE A LA ACCIÓN INCOADA

Teniendo en cuenta que en el presente asunto nos encontramos frente a obligaciones contenidas tanto en el contrato de promesa de compraventa, así como en la venta que se efectuó mediante la Escritura Pública N° 5.647, el Despacho procederá a aclarar cada una de estas.

### **Respecto de las obligaciones contenidas en el contrato de Promesa:**

En el contrato de promesa de compraventa que milita a folios 4 y 5 del expediente, se estableció como precio total del negocio la suma de **\$200.000.000**, así mismo se determinó que el predio objeto de la futura venta sería el que tiene aproximadamente 3.600 Mts<sup>2</sup>, con las construcciones existentes, como lo son: una casa de habitación de 3 alcobas, dos baños, sala comedor, cocina, balcón, un cuarto de ropas y un barbecue.



145

Dentro de esta promesa, se consignó que la entrega real y material del inmueble sería efectuada el 2 de noviembre de 2018 y que ante cualquier incumplimiento se pagaría la suma correspondiente al 15% del precio total de la venta, es decir \$30.000.000.

### **Respecto de las obligaciones contenidas en el contrato de Compraventa:**

En la Escritura Pública, mediante la cual se materializó la venta del predio, se consignó como precio del negocio la suma de \$55.000.000, así mismo, se estableció que el predio objeto de la venta sería el alinderado en la promesa, es decir el que mide aproximadamente 3.600 Mts<sup>2</sup>.

De otra parte, en el literal a de la Cláusula 5, se consignó como garantía, que la vendedora se obligaría a salir al saneamiento de lo vendido, si reserva alguna, conforme a la Ley.

### **Decantado lo anterior, el Juzgado entrará a estudiar en cuál de los dos Contratos se incumplieron las obligaciones pactadas.**

Revisadas las documentales y todos los elementos probatorios aportados con el escrito demandatorio, resulta acertado por parte de este Despacho concluir que fue en la compraventa, en el contrato que se incumplieron las obligaciones. Lo anterior, por cuanto el objeto principal de la promesa, que era celebrar el contrato prometido, se llevó a cabo, y por ende ha de estudiarse el incumplimiento en el Contrato de efectuado, el cual se materializó en la Escritura Pública N° 5.647 otorgada en la Notaría 9 del Círculo de Bogotá, el pasado 2 de noviembre de 2018.

### **Requisitos axiológicos de la Acción.**

Como quiera que en el presente asunto la parte pasiva pese a notificarse del auto admisorio de la demanda, no contestó la misma, ni formuló medio exceptivo alguno, esta Dependencia Judicial entrará a analizar si la presente acción cumple con los requisitos axiológicos contenidos en la norma sustancial, exactamente en el artículo 1915 y S,S, del Código Civil, para determinar si resulta procedente o no acceder a las pretensiones deprecadas por los demandantes.

Teniendo en cuenta que nos encontramos frente a un proceso de responsabilidad civil contractual por haberse encontrado unos supuestos vicios ocultos o redhibitorios en el inmueble objeto de la compraventa celebrado con la demandada, se ubicará pues la controversia en el ámbito del artículo 1915 del Código Civil, como se narró líneas atrás; y por ello, conviene de entrada señalar, por así ameritarlo el contenido de la discusión ofrecida en esta instancia y como



al efecto taxativamente lo expresa el Código Civil, **son vicios redhibitorios los que reúnan las siguientes calidades:**

- Haber existido al tiempo de la venta.
- Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio.
- No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.

Siguiendo lo discurrido, **el primer elemento** a considerar en este caso es si el supuesto vicio existió al momento de la venta. Sobre este punto es pertinente recordar que según lo esbozado en los hechos de la demanda y conforme al material probatorio recaudado en estas diligencias, la compraventa se celebró el pasado 2 de noviembre de 2018, situación que puede vislumbrarse en la Escritura Pública N° 5.647 otorgada en la Notaría 9 del Circulo de Bogotá **(Fls. 6 al 16)**.

Ahora bien, el vicio redhibitorio que alega la parte demandante, consiste en que al momento de efectuarse la venta del bien, no se informó de la sanción que pesaba sobre el predio, con ocasión a un proceso verbal abreviado iniciado por la Inspección Municipal de Villa de Leyva en contra de la acá demandada CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ, por haberse presentado un comportamiento contrario a la convivencia que afecta la integridad urbanística.

Mediante la Resolución N° 208 del 30 de mayo de 2019 (Fls. 54 al 65), se le impuso a la demandada la medida correctiva de demolición de obra por infracción urbanística, demolición que ahora debe asumir la parte demandante por ser los actuales propietarios del inmueble, situación que generó el vicio redhibitorio reclamado, junto con los perjuicios materiales.

En ese orden de ideas, si bien es cierto la venta se efectuó en el mes de noviembre de 2018 y la Resolución mediante la cual se sancionó a la señora NAVAS RODRIGUEZ data del 30 de mayo de 2019, es decir meses después de realizado el negocio jurídico, no es menos cierto que la parte pasiva de este proceso tuvo conocimiento desde años atrás sobre el procedimiento que se adelantaba sobre el predio, como se puede observar en las diversas actas, como por ejemplo la que milita a folio 24 y se denominada "Acta de Visita de Verificación y Concepto Técnico de Control Urbano".



146

En dicho documento, ya se podía establecer el conocimiento que había tenido la demandada desde el año 2017, sobre todas aquellas actuaciones realizadas por parte de la Alcaldía Municipal de Villa de Leyva en aras de vigilar y controlar la ejecución de obras, a fin de garantizar el cumplimiento de las licencias urbanísticas. En la citada acta, la demandada CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ, quedó identificada como la ejecutora de la obra; construcción, que al final del proceso abreviado se determinó que afectó la integridad urbanística del municipio.

Del análisis antes realizado, para el Despacho es claro que el vicio redhibitorio si existió al momento de efectuarse el contrato de compraventa sobre el inmueble identificado con folio de matrícula N° 070-129846, motivo por el cual se cumple con el primer requisito axiológico de la acción incoada. De contera, la demandada conocía de la situación y por ende el Juzgado encuentra en su proceder una actitud torticera, dado que no se cumplió con el deber de información que implica el principio de la buena fe.

Sobre el **segundo elemento** para que se pueda predicar que existió un vicio redhibitorio, esta Dependencia Judicial de entrada advierte que se cumple, memórese que la norma sustancial prevé:

- “Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio”.

Revisado el escrito demandatorio, se puede observar que la parte demandante en el **HECHO SEPTIMO**, consignó lo siguiente:

“Los compradores ALEJANDRO NEIRA RUÍZ y LUZ ENNA RUIZ DE NEIRA, adquirieron el bien inmueble con el fin de establecer allí un establecimiento de comercio (restaurante) en las construcciones de los 4 kioscos (barbecue y 3 salones para el establecimiento de comercio), en razón a la excelente ubicación del mismo en el concurrido y turístico Municipio de Villa de Leyva (Boyacá), así como en las construcciones sobre él realizadas tales como el barbecue, el salón para restaurante, la zona de parqueadero y otro más”. (Subraya el Juzgado).

Debe recordarse que la parte pasiva no realizó ningún reparo sobre los hechos en que se fundamentaron las pretensiones, motivo por el cual ha de tenerse por cierta dicha manifestación.



Sobre este particular, el Despacho considera pertinente traer a colación el pronunciamiento realizado por la Corte Suprema de Justicia (CSJ, S. Civil, Sent. 05001-2103-009-2001-00263-01, oct. 19/09, M. P. William Namén Vargas”).

“Desde luego, la preexistencia de los vicios y su conocimiento posterior a la entrega por el comprador, comporta un incumplimiento de la obligación de entregar la cosa sana y completa, cuya consecuencia es el saneamiento redhibitorio, o sea, la resolución o la reducción del precio y, en su caso, con indemnización de perjuicios, pero si el vicio o defecto es del tal magnitud, gravedad e importancia que inutilice absolutamente la cosa según su destinación funcional natural o negocial, estricto sensu, asimilase “naturalísticamente en realidad a una falta total de entrega” dando paso a la acción resolutoria general (cas. civ. sentencia de 14 de enero de 2005, exp. 7524)”.

Por lo tanto, del material probatorio recaudado, para este Juzgado es claro que con la eventual demolición de algunas áreas del predio este solo servirá imperfectamente, dada la destinación negocial que los demandantes le iban a dar al mismo. Motivo por el cual desde ya se advierte que frente a la pretensión principal de ordenar la rebaja del precio el Despacho no accederá a la misma, toda vez que la funcionabilidad del bien al ser demolido no servirá para lo que fue comprado; es decir, instalar un restaurante. Por ello, se accederá a la pretensión subsidiaria de ordenar la rescisión del contrato de **compraventa** por los vicios redhibitorios.

Finalmente sobre el **tercer requisito**:

- “No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio”.

Para esta Juzgado es claro que la vendedora no le manifestó a los compradores los vicios que el predio padecía, y resulta evidente que al ser dichos vicios producto de un proceso adelantado por la Alcaldía Municipal de Villa de Leyva contra la acá demandada, a los demandantes no les era posible conocerlos.

Aclarado lo anterior y entendiendo que efectivamente la presente acción cumple con los requisitos axiológicos antes descritos, **se accederá** a la pretensión subsidiaria y por ende se ordenará la rescisión del contrato de compraventa, por vicios redhibitorios, contenidos en el inmueble objeto del negocio jurídico.

**Vigencia de las Obligaciones del Contrato de Promesa y precio real del negocio Jurídico celebrado.**



197

Ahora bien, debe aclararse que pese a celebrarse el contrato de compraventa lo cierto es que este Despacho interpreta la vigencia de los convenios pactados en el contrato de promesa. Lo anterior, por cuanto realmente el contrato de compraventa que se encuentra contenido en la Escritura Pública N° 5.647 otorgada en la Notaría 9 del Círculo de Bogotá, no se cumplió a cabalidad, debido a que como se manifestó anteriormente, no se puede hablar de una entrega real y/o material del inmueble por los vicios redhibitorios que el mismo contenía, situación que evidencia el incumplimiento frente a las cláusulas plasmadas en el contrato de promesa.

Al respecto, debe recordarse que la Corte Suprema de Justicia ha admitido que la promesa de contrato contenga **diversos tipos de obligaciones que pueden subsistir una vez celebrado el contrato definitivo.**

En providencia de 7 de junio de 1989<sup>1</sup>, proferida por la citada Corporación, se indicó que, a pesar del carácter temporal de la promesa, existe la posibilidad de que pactos accesorios subsistan posteriormente a la celebración del contrato prometido, si esas cláusulas adicionales regulan situaciones futuras:

“El empleo frecuente del contrato de promesa de compraventa de inmuebles también ha originado que las partes no se limiten a definir los perfiles del negocio de acuerdo con las previsiones que le son propias y que emanan del artículo 89 de la ley 153 de 1887, sino que las manifestaciones de voluntad le hacen incorporar otras ordenaciones contractuales que, si bien no la desnaturalizan, la hacen compleja en su desarrollo o ejecución y que obligan a que los promitentes atiendan todas las letras del acto. (...) Es decir, los contratantes convienen, la más de las veces puntos que no necesariamente desembocan en la obligación de hacer, sino que anticipan compromisos o deberes, para producir los efectos sustanciales queridos por las partes, porque lo pertinente es que aquellos aspectos se concreten al momento de perfeccionarse la compraventa”<sup>2</sup>. (Subraya el Juzgado).

Es por ello, que se evidencia un poder autónomo y vinculante de las cláusulas adicionales y distintas a la obligación principal de celebrar el contrato prometido esto es, sin considerar que para que ellas puedan ser vinculantes una vez se celebre el contrato definitivo se requiere de su ratificación o que se entiendan ratificadas en el contrato prometido. Incluso admite que se incluyan en el contrato de promesa aquellas cláusulas que son propias del contrato definitivo,

<sup>1</sup> CSJ Civil, 7 Jun. 1989, J. Bonivento Fernández. GJ: XVIII. Se analiza el caso en el cual dos hermanos celebraron una promesa de compraventa de dos lotes de terreno, Se pactó que el precio de la compraventa sería cancelado en dos partes, una al momento de suscripción de la promesa y la otra a la Caja Agraria para que se cancelara una hipoteca que no estaba perfeccionada al momento de firmarse la promesa. Se discutió si es posible pactar modalidades de pago del precio de la venta dentro de la promesa de contrato. En el caso específico, la Corte encontró que ello era posible.

<sup>2</sup> Cursiva fuera de texto.



como las referentes a la modalidad del pago, lo cual implica que la promesa de contrato puede llegar a ser vinculante más allá del momento en que se cumpla la obligación principal o incluso, con independencia de la celebración del contrato prometido.

Conforme a lo discurrido, y al no cumplirse con la obligación contenida en el contrato de promesa, de entregar el bien inmueble real y materialmente como se ha venido explicando, esta Dependencia Judicial optará por declarar la resolución de dicho negocio jurídico, motivo por el cual en este asunto prevalecen todas las cláusulas allí pactadas, como por ejemplo, el valor a pagar por el predio y la cláusula penal por incumplimiento.

### **Restituciones Mutuas.**

En consecuencia de lo anterior, se ordenará la devolución del precio pagado, conforme a lo estipulado tanto en el contrato de promesa como en la Escritura Pública mediante la cual se efectuó la compra, es decir; la suma de \$200.000.000., dinero que deberá ser pagado dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, más los respectivos intereses civiles, liquidados al 6% anual conforme lo prevé el artículo 1617 del Código Civil, desde la fecha en que se realizó la promesa de compraventa y hasta que se verifique el pago total de la obligación adeudada.

Es pertinente aclarar que pese a que el valor pactado en la Escritura Pública N° 5.647, fue el de \$55.000.000, lo cierto que es el precio real del negocio jurídico fue por el valor de \$200.000.000.

En este punto, resulta procedente recordar que debe darse aplicación a la interpretación por comparación de los contratos, contenida en el artículo 1622 del Código Civil Colombiano:

“Podrán también interpretarse por las de otro contrato entre las mismas partes y sobre la misma materia”.

Siendo lo anterior así, debe interpretarse que el verdadero precio de la compraventa fue el que se pactó en el contrato de promesa, conforme a las manifestaciones de los demandantes, situación que como ya se advirtió no fue desvirtuada por la pasiva.

Ahora bien, como hablamos de restituciones mutuas, deberán los señores **ALEJANDRO NEIRA RUIZ y LUZ ENNA RUIZ DE NEIRA, restituir a CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ** la posesión del predio objeto de la discusión en este asunto, el cual está identificado con folio de matrícula N° 070-129846.



148

Finalmente, y como quiera que se comprobó la existencia de un vicio redhibitorio en el inmueble objeto del negocio jurídico, el cual por su magnitud impide la utilización del predio conforme a la destinación negocial que la parte demandante pretendía, debe entenderse que existió una falta total de entrega y por ende un incumplimiento en la **Cláusula Séptima del Contrato de Promesa de Compraventa**.

Situación antes narrada que hace admisible el cobro de la cláusula penal pretendida por la parte actora, y por ello se ordenará el pago de \$30.000.000., conforme a lo pactado por los contratantes en la **Cláusula Décima** del contrato de promesa y se condenará al pago de costas procesales a la pasiva.

#### V.- DECISIÓN

Por las razones expuestas anteriormente, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**PRIMERO: DECLARAR** resuelto por vicios redhibitorios el contrato de compraventa celebrado entre las partes del presente proceso el día 2 de noviembre de 2018, conforme las razones mencionadas en la parte motiva de esta providencia, y por tanto se **ORDENA RESTABLECER** las cosas al estado anterior a la celebración del contrato.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo expuesto, se **ORDENA** a **CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ** que, en el término de veinte (20) días, contados a partir de la ejecutoria del presente fallo, **REINTEGRE** a **ALEJANDRO NEIRA RUIZ y LUZ ENNA RUIZ DE NEIRA**, la suma de **\$200.000.000** pesos M/cte., más los respectivos intereses civiles, liquidados al 6% anual conforme lo prevé el artículo 1617 del Código Civil, desde la fecha en que se realizó la promesa de compraventa y hasta que se verifique el pago total de la obligación adeudada.

**TERCERO:** Además, se **ORDENA** a **CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ** que, en el término de veinte (20) días, contados a partir de la ejecutoria del presente fallo, **PAGUE** a **ALEJANDRO NEIRA RUIZ y LUZ ENNA RUIZ DE NEIRA**, la suma de **\$30.000.000** pesos M/cte., por concepto de la cláusula penal pactada en el numeral décimo del contrato de promesa

**CUARTO:** Producto de la orden contenida en el numeral **PRIMERO** de ésta sentencia, se **ORDENA** a **ALEJANDRO NEIRA RUIZ y LUZ ENNA RUIZ DE NEIRA** que, en el término de veinte (20) días, contados a partir de la ejecutoria del presente fallo, **RESTITUYAN** a **CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ** la posesión del predio objeto de la discusión en este asunto, el cual está identificado con folio de matrícula N° 070-129846.



**QUINTO:** Por Secretaría Oficiase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja a fin de inscribir la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 070-129846. Así mismo líbrese exhorto a la Notaría 9 de Bogotá para efectos de la anotación en el protocolo dentro de la escritura pública No. 5647 de 2 de noviembre de 2018

**SEXTO:** CONDENAR en costas a la parte demandada, para tal efecto se señala **\$9.200.000**, por concepto de Agencias en Derecho conforme a lo establecido en el Acuerdo No. PSAA16-105544 del 2016. Líquidense.

**SÉPTIMO: DECLARAR** en consecuencia terminado el presente proceso. Ejecutoriada ésta providencia, archívense las presentes diligencias

**OCTAVO: NEGAR** las pretensiones en todo lo demás.

**NOTIFÍQUESE**

El señor Juez,

**JÓRGE LUIS BARACALDO CHIQUIZA**

<p>JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL CHÍA, Cundinamarca</p> <p>La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No.077, hoy _____ 08:00 a.m.</p> <p>LORENA SIERRA RODRIGUEZ Secretaria</p>
---

SR.