



72

República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHIA

SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO: DECLARATIVO DE MENOR CUANTÍA - RESOLUCION DE CONTRATO

REFERENCIA: 2018-495

DEMANDANTE: LUIS FERNELY PABON DIAZ

DEMANDADO: RENE AMAYA IBAÑEZ

NÚMERO: 035 - 2020

CHIA, VEINTIUNO (21) DE JULIO DE DOS MIL VEINTE (2020)

I. ASUNTO POR RESOLVER:

Realizado el trámite propio que corresponde a esta clase de procesos y tal como fue anunciado en el interlocutorio de 8 de julio de 2020¹, procede el Despacho a proferir la correspondiente sentencia anticipada declarativa respecto de la demanda formulada por LUIS FERNELY PABON DIAZ contra RENE AMAYA IBAÑEZ, en los términos del artículo 278 del Código General del Proceso

II. ACTUACIÓN PROCESAL:

1. De la Demanda:

El demandante actuando por intermedio de apoderado pide hacer las siguientes declaraciones y condenas en contra de RENE AMAYA IBAÑEZ

1. Se decrete la resolución del contrato de compraventa por vicio redhibitorio celebrado el 17 de enero de 2018 entre las partes procesales, por el retiro obligatorio o área de exclusión y/o reserva vial del inmueble objeto de compraventa que existía

¹ Folio 71



al momento de la suscripción del documento, lo cual limita al comprador su uso y destinación.

2. Se condene a pagar al señor demandado a pagar la suma de \$80'000.000 cancelados en efectivo el 18 de enero de 2018.
3. Se condene al pago de la cláusula penal al demandado por la suma de \$25'000.000 al incumplir la obligación de entregar el inmueble sin reservas de ninguna naturaleza conforme la cláusula sexta del contrato de compraventa.

Las anteriores pretensiones se basan en los siguientes:

HECHOS:

El día 17 de enero de 2018 se celebró un contrato de promesa de compraventa sobre un inmueble ubicado en la Calle 2 No. 10 A-47 Lote 4 de Chía, matrícula inmobiliaria 50N-20293271. El precio pactado fue \$250'000.000 cuya forma de pago fue \$5'000.000 en efectivo el día de la suscripción de la promesa y \$75'000.000 cancelados así: \$50'000.000 mediante cheque de gerencia y \$25'000.000 en efectivo el 18 de enero de 2018. El saldo, correspondiente a \$175'000.000 que se cancelarían a la firma de la escritura pública.

Fueron cancelados en efectivo la sumas de \$57'600.000 y \$22'400.000 conforme se demuestra en la constancia autenticada de fecha 18 de enero de 2018. Se estipuló que la firma de la escritura pública se haría el 18 de abril de 2018 a las 11 am en la Notaría 1ª de Chía. Sin embargo, esta fecha se prorrogó mediante otro sí de 17 de mayo de 2018, fijando como fecha para la firma de la Escritura Pública el 18 de junio de 2018, dado que se informó por parte de un tercero la existencia de una reserva vial que afectaba el inmueble. A través de la señora MARIVET RABA SIERRA, intermediaria en el negocio, se remitió una solicitud al Departamento de Planeación de Chía, cuya respuesta llegó el 17 de mayo de 2018, en la cual se indicó que el predio estaba afectado por una zona de exclusión y/o reserva vial aproximada de 9.70 mts al lindero noroccidental y 15.40 mts al lindero nor-oriental según la ley 1228 de 2008, por colindar con la red vial nacional variante Chía – Cota. Esta afectación cobija el inmueble desde el 16 de julio de 2008, lo cual limita al demandante a obtener una licencia de urbanización, parcelación, construcción, adecuación, modificación, ampliación o de funcionamiento a causa de la ejecución de la vía. Al conocer esa situación, se remitió al demandado una comunicación el 13 de junio de 2018 manifestando la imposibilidad de llevar a cabo el negocio pactado.

El demandado estaba obligado a entregar el inmueble sin reservas de ninguna naturaleza, conforme la cláusula primera de la promesa de compraventa. Se indica que el demandante "labora en la compra y venta de inmuebles"² por lo que, al estar afectado por una reserva vial, queda imposibilitado para venderlo libre de limitaciones pues el futuro comprador deseaba construir un local comercial con mezzanine. Se indica que la promesa fue cumplida por el demandante, lo cual da derecho a solicitar la resolución del contrato de compraventa, junto con la cláusula penal.

Mediante auto del 10 de octubre de 2018 se profirió auto admisorio de la demanda³, dándosele el trámite correspondiente al proceso verbal de menor cuantía y ordenando su notificación personal al demandado.

² Folio 20

³ Folio 27



2.1.- De la notificación del auto admisorio y la contestación: En cumplimiento del trámite de rigor el 5 de junio de 2019 se notificó personalmente el señor RENE AMAYA IBAÑEZ y corriendo traslado por el término legal para que diese contestación, término dentro del cual constituyó poder y se pronunció frente a los hechos, señalando que si bien se amplió el término para celebrar la escritura y el pago del precio, pero ella surgió porque el demandante no tenía el dinero estipulado en la promesa, por lo que este se comprometió a pagar un interés del 1.5% mensual mientras el tiempo restante para la firma de la escritura, dado que quien recompraría el inmueble “no le salió con nada”. Indica además que el demandante tenía pleno conocimiento de la afectación y que ello incluso mejoraría el valor del inmueble, que quedarían muy bien ubicados. Tampoco resulta cierto que la afectación fuese una limitación para la venta, dado que esta afectación incluso no aparece en el certificado de tradición y quien realmente a incumplido el contrato es el demandante, quien no fue a la firma de la escritura, no dio cumplimiento al otro si, tampoco ha pagado el interés del 1,5%. Presentó las excepciones de mérito de:

- Inexistencia de la obligación y cobro de lo no debido.
- Buena fe
- Falta de legitimación de la causa por activa para demandar
- Temeridad y mala fe
- Carencia de los derechos reclamados

2.2.-Actuación procesal: Mediante auto del 15 de julio de 2019⁴ se tuvo por contestada la demanda y se dio traslado al demandante de las excepciones presentadas, término dentro del cual se presentó escrito correspondiente. En providencia de 6 de agosto de 2019⁵ se señaló fecha para adelantar la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., la cual no se desarrolló por inasistencia de la apoderada de la parte pasiva. Luego fue señalada nueva fecha, la cual tampoco fue desarrollada debido a la emergencia sanitaria y la suspensión de actividades

⁴ Folio 47

⁵ Folio 63



judiciales desde el 16 de marzo de esta anualidad, hecho notorio conocido por la comunidad.

Ingresado el expediente al Despacho, al revisar el expediente, el Juzgado determinó en providencia de 8 de julio de 2020 que ya existía suficiente material probatorio para tomar la decisión de fondo y que no existían pruebas por practicar.

2.3.- Pruebas aportadas.

Con la demanda fue aportada:

- Copia de la Escritura Pública 652 de 2002 de la Notaría 1ª de Chía (título de adquisición del demandado).
- Contrasto de promesa de compraventa suscrito el 18 de enero de 2018⁶
- Constancia de pago de \$80'000.000⁷
- Otro si de la promesa de 18 de marzo de 2018, en el cual se modificó el día de suscripción de la escritura pública, y la entrega del dinero y del inmueble, para el 18 de junio de 2018, así como la asunción del pago de un interés sobre el saldo de la obligación al 1,5%⁸
- Certificación sobre afectación vial del predio objeto de la promesa.⁹
- Carta de disenso expedida por el demandante.¹⁰
- Certificado de tradición del predio objeto de la promesa, expedido el 19 de junio de 2018.

La parte pasiva adjuntó copia de declaración extra juicio rendida el 18 de junio de 2018 en la notaría 1 de Chía¹¹ en la cual dejó constancia de haber comparecido en dicha oficina a las 3 pm según los pactos de 17 de enero y 17 de marzo de 2018 . También adjuntó licencia de construcción del predio¹² expedida 24 de octubre de 2001.

En escrito de réplica, la parte demandante desestimó las excepciones de mérito propuestas, recalcando el incumplimiento del demandado, su mala fe y la falta de vocación de las pretensiones.

⁶ Folios 6-9

⁷ Folio 10

⁸ Folio 11

⁹ Folio 12-15

¹⁰ Folio 15

¹¹ Folio 44

¹² Folio 45



III. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

3.1.- Presupuestos procesales: Estos presupuestos no ofrecen reparo alguno, en consideración a que la demanda reúne los requisitos que le son propios, los intervinientes tienen capacidad para ser parte y para comparecer al proceso de conformidad con los distintos factores que determinan la competencia. Todos y cada uno de los factores se ajustan a lo reglado en el proceso verbal de menor cuantía y por lo tanto el Juzgado es el competente para conocer y decidir el fondo de este asunto

3.2.- Legitimación En La Causa: La legitimación en la causa por activa o por pasiva es un aspecto que debe analizarse de oficio o a petición de parte en la sentencia, porque atañe a la pretensión y por ende es presupuesto sustancial de ella.

En lo atinente a este acápite observamos que al proceso fue aportado en original el contrato de promesa de compraventa de un inmueble como se aprecia en los folios 6-9 y 11 de la actuación, en el cual figuran las aquí partes en contienda.

Para que el demandante se considere legitimado en el derecho que reclama y es quien exige de la ley y la justicia la decisión ecuatoria, justa y dentro de los parámetros de la equidad y el buen juicio, pues su calidad y legitimación la obtiene a través de la celebración del contrato presentado y así registramos los mínimos requisitos que se exigen para hacer válida su reclamación y legitimar su acción.

3.3- La acción de resolución de contrato presentada:

En el libelo de la demanda se pretende la resolución del contrato de promesa de compraventa por vicio redhibitorio dada la existencia de una zona de exclusión o reserva vial y como consecuencia de ello se devuelva la suma de \$80'000.000 cancelados en efectivo de 18 de enero de 2018, así como la cláusula penal.



La fundamentación jurídica de las pretensiones reposa en el artículo 1914 del Código Civil, que contempla la acción de la acción redhibitoria¹³ dentro del marco del CONTRATO DE COMPRAVENTA.

En efecto, la acción redhibitoria va dirigida a garantizar que el comprador alcance la utilidad o provecho de la cosa adquirida, que le sirva para su uso normal y cuando esa facultad de goce del comprador se ve disminuida este tiene derecho o para que se rescinda la venta o para que se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos.

Y ya en este punto, las pretensiones están llamadas al fracaso, por cuanto la parte actora no supo diferenciar conceptualmente un contrato de compraventa a un contrato de promesa.

A este Juzgado se pone en conocimiento un contrato de promesa de compraventa, el cual de acuerdo al artículo 1611 del C. Civil además de los requisitos generales de toda obligación debe cumplir con los siguientes requisitos para que produzcan obligación:

1º.- Que la promesa conste por escrito

2º.- Que el contrato reúna los requisitos del régimen general de las obligaciones (artículo 1502 C.C.)

3º.- Que la promesa contenta un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato

4º.- Que esté contrato perfectamente determinado de tal manera que solo falte la tradición o la formalidad respectiva para su perfeccionamiento.

De la revisión de los documentos calendados el 18 de enero de 2018 y 17 de marzo de 2018 sin mayores consideraciones encontramos que se encuentran probados y acreditados, los requisitos específicos del contrato de promesa.

¹³ Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.



¿Cuáles son las obligaciones surgidas del contrato de promesa?¹⁴ Partiendo que se trata de un negocio jurídico típico, es decir, regulado por la ley, la autonomía negocial implica que para que sea tenido como tal, se deben cumplir los mínimos normativos y cualquier otra disposición accidental puede quedar inserta allí.

A pesar de lo anterior, de contera se sabe que la obligación surgida de la promesa de contrato es de HACER, celebrar el contrato prometido. Son dos negocios distintos, aunque la doctrina ha determinado que puede hablarse de una coligación negocial.¹⁵

La distinción entre el contrato de promesa y el contrato de compraventa resulta fundamental para entender que en el presente caso no se puede predicar la existencia de un vicio redhibitorio sobre un contrato que al día de hoy NO EXISTE. En sentencia de casación de 28 de julio de 1960, la Corte determinó:

Tratándose de la promesa de compraventa, quiere decir que los derechos y obligaciones, que la promesa como tal encarna, no son los mismos que la compraventa genera, esto es, que *la promesa no confiere al prometiente vendedor título alguno al pago del precio, ni al prometiente comprador título alguno a la entrega de la cosa*, efectos estos que *solamente originará la compraventa en cuanto sea celebrada*, pero que no podrían ser subsumidos por la mera promesa, *cuyo poder vinculatorio no va más allá de obligar mutua y recíprocamente a las partes a la celebración del contrato prometido*, bajo la disciplina de los medios de coactividad jurídica estatuidos por el derecho positivo respecto de las obligaciones de hacer¹⁶

Así, para nuestro caso, el objeto del contrato de promesa era la celebración de la escritura pública de compraventa. Ese es su objeto, la prestación es una obligación de hacer. Las posibles irregularidades respecto del objeto de la compraventa se pueden discutir siempre y cuando este exista, pero hoy, en el tráfico jurídico ello no es así.

¹⁴ Baracaldo J. *¿Incumplimiento del contrato de promesa a pesar de la celebración del contrato prometido?* Artículo presentado como trabajo de grado para optar por el título de Magister en Derecho de la Universidad Externado de Colombia. 2018

¹⁵ Bigliazzi Geri, L. Breccia U. Busnelli F. Natoli U. (trad. F. Hinestrosa), *Derecho civil. Hechos y actos jurídicos* Tomo I. Vol. II, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 1995. 943 "En especial pueden darse: a) una coligación de índole genética, modificatoria o extintiva, que se manifiesta en el hecho que un negocio ejerce su influencia en la formación, modificación o extinción del otro. (...) En particular, de la coligación de índole genética en sentido estricto, se puede indicar (...) la interdependencia existente entre el contrato preliminar y el definitivo, que se manifiesta, resumiendo, sea en la coordinación de los actos desde el punto de vista del requisito de forma (art. 1351), sea en el sentido de que la invalidez o la ineficacia del uno se refleja en la imposibilidad jurídica de cumplir la función que es típica del otro".

¹⁶ Cursiva fuera de texto.



Al tenor de la lectura del contrato de promesa, en su cláusula cuarta se estipuló:

La entrega real y material del inmueble se efectuará simultáneamente al pago del saldo de ciento setenta millones de pesos moneda corriente \$170'000.000 y a la firma de la escritura pública.

Si aún no ha surgido la obligación de entregar el predio objeto de la promesa, las obligaciones propias del contrato de compraventa para las partes tampoco han existido y por ende la acción redhibitoria no puede salir adelante.

En cuanto al llamado carácter provisional o transitorio de la promesa, según sentencia de 1 de junio de 1965¹⁷, la Corte Suprema de Justicia recalcó que la promesa de compraventa, fuera del deber de contener todos los elementos exigidos por el artículo 1611 del Código Civil para que tenga validez, tiene el carácter de temporal y efímera:

El contrato de promesa tiene una finalidad económica peculiar, cuál es la de asegurar la celebración la celebración de otro contrato posterior cuando los interesados no quieren o no pueden realizarlo de presente. No es un fin en sí mismo, sino un medio o instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto. Ofrece además estos caracteres: es un contrato preparatorio de orden general porque puede referirse a cualquier otra convención; es principal y solemne y puede ser unilateral o bilateral, (...) Fuera de estos caracteres, el contrato de promesa presenta otra particularidad que no debe perderse de vista. La finalidad económica que persigue, la circunstancia de no ser un fin en sí mismo, sino un medio encaminado a celebrar otra convención futura, *le imprime al contrato de promesa un carácter provisional y transitorio*. Esta transitoriedad, esta modalidad de convenio preparatorio y temporal, *es de la propia esencia del contrato*. No es, pues, una convención perdurable, ni está

¹⁷ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 1 Junio 1965, M.P. E. López de la Pava. El asunto desatado se refiere a la falta de cumplimiento del contrato de promesa de venta en el cual se estableció como época para la celebración de la escritura correspondiente al momento en que estuviesen listos los certificados de paz y salvos. El promitente comprador fue requerido para comparecer a la firma de la escritura pública, pero éste se rehusó a firmar por cuanto los linderos de los predios no fueron los acordados en la promesa. En este caso el Tribunal de segunda instancia decretó de oficio la nulidad de la promesa por indeterminación del plazo o condición, lo cual fue respaldado en casación.



*destinada a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos*¹⁸.

También es menester recordar, que la acción resolutoria de contrato, Cuando sólo una de las partes incumple sus deberes contractuales, mientras que la otra los atiende o se allana a ello, la situación aparece disciplinada en el artículo 1546 del Código Civil, que preceptúa:

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

Así, se contempla esta acción cuando una de las partes no cumpla y el otro sí cumplió o haya demostrado su disposición para hacerlo, facultándose para solicitar su aniquilación o su cumplimiento con la indemnización de perjuicios.

La Corte, desde antaño, tiene sentado que

*“el artículo 1546 estatuye como principio la condición resolutoria tácita a que están sometidos todos los contratos bilaterales, en virtud de la cual si uno de los contratantes no cumple lo pactado, el otro, o sea, el cumplidor, puede pedir la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios. (...). De las normas citadas se infiere que, demandada la resolución de un contrato bilateral, debe demostrar el actor que ha cumplido las obligaciones a su cargo, que el demandado no ha cumplido las suyas, y que, por consiguiente, se hallaba en mora de cumplirlas”*¹⁹.

Pues en nuestro caso, equivocó el demandante en sus pretensiones, por cuanto lo que realmente está demostrado es un incumplimiento mutuo de las partes, figura jurisprudencialmente definida como el mutuo disens²⁰, la cual OBLIGATORIAMENTE

¹⁸ Cursiva fuera de texto.

¹⁹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 14 de marzo de 1963 proceso de Himelda Gámez viuda de Calderón contra Marco Tulio Hernández. G.J., t. CI, pág. 221.

²⁰ Figura claramente explicada en sentencia de Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. 5 de julio de 2019. Exp. 11001-31-03-031-1991-05099-01



debe ser alegada por las partes, a fin de no incurrir en incongruencia entre las pretensiones y lo resuelto, bajo el principio dispositivo procesal.

Adicional a ello, no puede el despacho dejar pasar la aseveración hecha dentro del expediente, respecto de las cualidades propias del aquí demandante, quien se dedica al negocio de compra y venta de inmuebles, por lo que dentro de su conocimiento deben estar las restricciones administrativas sobre los bienes.

Así pues, dada la improcedencia de la acción propuesta, no resulta oficioso estudiar las excepciones de mérito propuestas.

“al juzgador no le resulta dado pronunciarse en la sentencia sino sobre lo que se le ha pedido por las partes, sin que pueda fallar en asuntos que no le han sido demandados (extra petita), ni más allá de lo solicitado (ultra petita), como tampoco puede abstenerse de pronunciamiento alrededor de alguno de los extremos del litigio (citra petita), pues, en los dos primeros casos habrá incurrido en exceso de poder al ejercer la jurisdicción y, en el último, en defecto, que es lo que en la doctrina ancestralmente se conoce como el fallo omiso o diminuto (...)”²¹

(...) la labor de juzgamiento no puede ejercerse de cualquier modo. El rigor que exige la tarea decisoria requiere abordar inauguralmente el reclamo del demandante para que, definida la vocación de prosperidad de la pretensión con fundamento en las pruebas, se continúe con la valoración de las excepciones planteadas, de manera que sólo cuando la acción tiene posibilidad de victoria, se impone al juez entrar a auscultar los mecanismos aducidos en pro de la defensa del demandado a fin de establecer si ellos tienen la virtud de enervarla. (...). En este sentido, el juez de manera previa al estudio de la excepción debe decidir el mérito de la demanda, concretamente, si concurren los presupuestos materiales para una sentencia favorable, porque si ello no es así, conocidos como el interés para obrar, la legitimación en la causa, la tutela jurídica y la

²¹ Ídem



77

prueba de los hechos, en palabras de Calamandrei '(...) el derecho de acción (entendido como derecho a la providencia favorable) no nace (...)'²².

3.4- Condena en costas:

De acuerdo al artículo 365 del CGP, se dispondrá sobre condena en costas a la parte vencida, es decir la demandante, acogiendo el criterio objetivo de conformidad con la Sentencia C-157/13 de la Corte Constitucional, siendo liquidadas por Secretaría de acuerdo a los gastos probados en el proceso e incluyendo agencias en derecho por la suma de \$4'000.000 en aplicación al Acuerdo 10554 de 2016 del C. S. de la J.

IV.- DECISIÓN

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, ABSTENERSE de resolver las excepciones de mérito propuestas.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante en favor de la parte demandada. Se señalan como agencias en derecho la suma de \$4'000.000

CUARTO: DECRETAR la terminación del presente proceso.

QUINTO: ORDENAR el archivo definitivo de las diligencias previa desanotación respectiva.

²² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 9 de diciembre de 2011, Rad. n.º 1992-05900-01.



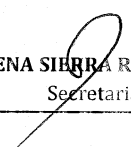
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
CHIA - CUNDINAMARCA

SEXTO: No hay lugar al levantamiento de medidas cautelares.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El señor Juez,


JORGE LUIS BARACALDO CHIQUIZA

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL CHÍA, Cundinamarca La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No.052, hoy <u>22 de Julio de 2020</u> 08:00 a.m.  LORENA SIERRA RODRIGUEZ Secretaria
