



Chía, veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

<u>TIPO DE PROCESO:</u>	VERBAL
<u>DEMANDANTE:</u>	JULIO CÉSAR MIRANDA VARGAS
<u>DEMANDADO:</u>	CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA Y APOYO A LAS FAMILIAS COLOMBIANAS COLOR ESPERANZA
<u>EXPEDIENTE:</u>	251754003-001-2019-00779-00

Asunto

Agotadas las etapas de rigor, y anunciado el sentido del fallo en audiencia de 5 de noviembre de 2021, se procede a dictar sentencia dentro del proceso verbal de la referencia.

Antecedentes

Mediante demanda fue presentada el 19 de diciembre de 2019 (fl. 58, archivo 1), la parte actora elevó las siguientes pretensiones:

Declarativas:

1. Declarar que entre las partes, existe un contrato denominado ACTA DE ENTREGA DE APOORTE EN DINERO Y COMPROMISO DE PAGO PARA NEGOCIACIÓN DE TERRENO, PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL código G1373
2. Declarar que el anterior contrato fue incumplido por la demandada.
3. Declarar que entre las partes, existe contrato de promesa de compraventa suscrito el 10 de marzo de 2017.
4. Declarar que el anterior contrato fue incumplido por la demandada.
5. Declarar resuelto el contrato objeto del litigio.

De condena:

1. Condenar a la demandada a devolver al demandante los aportes entregados por valor de \$38.500.000.
2. Condenar a la demandada al pago de intereses sobre la suma anterior, a la tasa bancaria desde que fueron entregados por el demandante.
3. Condenar a la demandada al pago de costas y agencias en derecho.

Subsidiaria

1. En caso de no conceder el pago de intereses sobre la suma a devolver, se condene a la demandada al pago de la cláusula penal contenida en el contrato.

La demanda fue admitida mediante auto de 18 de febrero de 2020 (fl. 65, archivo 4), del cual la pasiva se notificó por conducta concluyente el 5 de abril de 2021 (fl. 111, archivo 13).

La parte demandada, contestó el libelo (fls. 105 a 108 archivo 11) indicando que entre las partes no ha existido incumplimiento alguno, que el lote de terreno se compró y el término para adelantar el trámite administrativo tendiente a la obtención de la licencia aún se encuentra vigente. Que la

demandada no es una entidad financiera luego no es viable el cobro de intereses y mucho menos a la tasa que certifica la Superfinanciera.

La pasiva, formuló las siguientes excepciones de mérito:

- Inexistencia de cumplimiento entre las partes.
- Obligaciones cumplidas por las partes.
- Términos vigentes para el desarrollo del proyecto.
- Licencia de construcción en trámite vigente.
- Decisiones de la asamblea de continuar con el trámite administrativo.

Por auto de 13 de mayo de 2021 (fl. 111, archivo 13) se corrió traslado de las excepciones propuestas ante las cuales la parte actora guardó silencio.

Se convocó a audiencia inicial mediante auto de 2 de septiembre del año que avanza (fl. 118, archivo 19) diligencia que se llevó a cabo el 20 de septiembre siguiente (fl. 136 archivo 25) la cual culminó con el señalamiento de fecha y hora la para celebración de la audiencia de instrucción y juzgamiento.

El pasado 5 de noviembre hogaño., se celebró la audiencia de que trata el artículo 373 del CGP en donde se practicaron las pruebas decretadas, se escuchó a las partes en alegatos de conclusión y se anunció el sentido del fallo. (f. 1542 archivo 43).

Consideraciones

De los 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, se tiene 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 pues, de una parte, el demandante suscribió el acta de entrega y promesa de compraventa objeto de las pretensiones, en calidad de comprador y la demandada como facilitadora de un proyecto de vivienda y vendedora respectivamente.

De los problemas jurídicos

Atendiendo las pretensiones de la demanda y la oposición que planteó la demandada, los problemas jurídicos que fijó el Despacho fueron:

1. ¿Hay lugar a resolver el acuerdo denominado acta de entrega de aporte en dinero y compromiso de pago para negociación del terreno celebrado entre las partes, por incumplimiento de la demandada?
2. ¿Hay lugar a resolver el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, por incumplimiento de la demandada?
3. De ser afirmativo lo anterior, ¿Hay lugar a condenar al pago de intereses moratorios conforme a la tasa certificada por la Superintendencia

Financiera, o subsidiariamente, al pago de cláusula penal? O por el contrario,

4. ¿Las excepciones de “inexistencia de incumplimiento entre las partes”, “obligaciones cumplidas por las partes”, “Términos vigentes para el desarrollo del proyecto”, “Licencia de construcción en trámite vigente” y “Decisiones de la asamblea de continuar con el trámite administrativo” están llamadas a prosperar?

Hechos relevados de prueba

1. Las partes suscribieron el día 29 de enero de 2014 el documento denominado “Acta de entrega de aporte en dinero y compromiso de pago para negociación de terreno Proyecto de Vivienda de Interés Social Código G1373” en virtud del cual el señor Julio César Miranda se comprometió a entregar a la Corporación para el desarrollo de la vivienda y apoyo a las familias colombianas – Color Esperanza la suma de \$26.000.000 (f.3-4)
2. El dinero entregado tenía como finalidad la compra de un inmueble que cumpla con las exigencias para desarrollar un proyecto de vivienda de interés social. (f.3-4)
3. La Corporación recibió \$26.500.000 entre el 29 de enero de 2014 y el 12 de julio de 2016 y por los montos que se observan a folio 29 del expediente.
4. El día 10 de marzo de 2017, la Corporación para el desarrollo de la vivienda y apoyo a las familias colombianas – Color Esperanza, en calidad de promitente vendedora y Julio César Miranda Vargas, en calidad de promitente comprador, celebraron contrato de promesa de compraventa de la casa 35 MZ D y parqueadero exclusivo que sería construido en el lote de terreno urbano denominado Londres, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20347085, el cual está destinado a la ejecución del proyecto de vivienda denominado LONDRES P.H.
5. En virtud de la promesa de compraventa, el señor Julio César Miranda Vargas entregó a la Corporación para el desarrollo de la vivienda y apoyo a las familias colombianas – Color Esperanza la suma adicional de \$12.000.000 (f. 32 y 33)
6. La solicitud de parcelación y urbanización del lote del proyecto Londres, presentada por Color Esperanza a la administración municipal fue declarada desistida. (f. 46 y 47)

Marco normativo

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

Son presupuestos axiológicos de la acción resolutoria del contrato los siguientes:

- i. que se trate de un contrato bilateral legalmente celebrado como fuente de obligación;
- ii. Cumplimiento o allanamiento a cumplir las obligaciones por parte del actor;
- iii. Incumplimiento, total o parcial, de las

obligaciones a cargo del demandado; iv. En el evento de tratarse de una promesa de celebrar un contrato, que se cumplan los requisitos previstos en el artículo 89 de la ley 153/887.

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 que¹:

“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).”

Frente al primer requisito aludido atrás se tiene que en materia de contratos, la norma general es que las estipulaciones consignadas en los mismos son las que orientan la conducta de sus intervinientes, con lo cual se pregona el principio de la libertad de estructuración en el contenido de los contratos; imperando, en principio, la iniciativa individual en la celebración de las convenciones, hasta tal punto que si no se contravienen la Constitución política y las leyes de orden público constituyen una verdadera ley para las partes como lo disponen los artículos 15, 16 y 1602 del Código Civil.

Bajo las directrices del canon 1546 del Código Civil, los contratos bilaterales tienen tácitamente incluida la condición resolutoria en el evento que no se cumpla por uno de los contratantes lo pactado, pudiendo en tal situación **la parte cumplida** pedir o bien la resolución del contrato o el cumplimiento del mismo, y en ambos eventos la indemnización de los perjuicios respectivos, luego, es de la naturaleza de esta acción que quien la invoca no haya faltado a sus obligaciones contractuales, pues en caso contrario sus pretensiones se

¹ TBS. Sentencia del 7 de julio de 2010. M.P. Oscar Fernando Yaya Peña

enervarían mediante la excepción de contrato no cumplido, en los términos del artículo 1609 del Código Civil.

El contrato de promesa de venta a su turno, está regulado en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, constituyéndose en norma de orden público, por consiguiente, los requisitos de su estructuración son de estricto cumplimiento al terciar una regulación expresa por parte del legislador, limitando así el principio de la libertad de estructuración en el contenido de los contratos.

En este orden, los requisitos para la eficacia de la promesa de celebrar un contrato son:

- a). Que conste por escrito;
- b). Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil.
 - o Que sea legalmente capaz.
 - o Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.
 - o Que recaiga sobre un objeto lícito.
 - o Que tenga una causa lícita.
- c). La promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y,
- d). Se determine de tal suerte el contrato que para su perfeccionamiento solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

En efecto, la promesa de compraventa es un contrato preparatorio que, si no cumple con los requisitos que exige la ley, adolece de nulidad, que puede ser alegada por la parte interesada, o declarada de oficio por el juez.

El artículo 1740 del código civil colombiano dispone que es nulo todo contrato al que le haga falta uno de los requisitos que la ley prescribe para su validez, es decir, que, si la promesa de compraventa no cumple uno o más requisitos, será nulo, al ser un contrato solemne, sólo surte efectos su cumple con los requisitos que la ley prescribe, según se interpreta del artículo 1500 del código civil.

Así las cosas, la promesa de contrato, debe cumplir todos los requisitos, y si deja de cumplir sólo uno, no surte efecto entre las partes, es decir, resulta nula. Esta nulidad sólo puede ser declarada por un juez, así que la parte interesada debe presentar una demanda a fin de que el juez declare esa nulidad.

La nulidad de la promesa, puede ser absoluta o relativa, y cuando es absoluta, la nulidad **debe o puede ser declarada de oficio por el juez**; si la nulidad es relativa, debe ser alegada por la parte interesada.

Hay nulidad absoluta en la promesa de compraventa cuando esta no cumple con los requisitos que señala el artículo 1611 del código civil. Así se interpreta del inciso primero del artículo 1741 ejusdem:

«La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en

consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.»

Por lo general, cuando hay conflicto entre las partes y una de ellas presenta demanda, las pretensiones se encaminan a la resolución del contrato de promesa de compraventa, y no a la declaración de nulidad de la misma. En tal evento, si el juez al estudiar la demanda encuentra que la promesa de compraventa adolece de una nulidad absoluta debe declararla de oficio antes que declarar la resolución del contrato, que tiene connotaciones diferentes.

Respecto a la obligación que tiene el juzgador de declarar o decretar la nulidad absoluta de un contrato de promesa, la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia 44650 del 8 de abril de 2018 con ponencia del magistrado Ariel Salazar Ramírez dijo:

«La declaración de la nulidad absoluta, además, debía hacerse oficiosamente, porque así lo ordena el artículo 1742 de la misma codificación, y toda vez que la misma aparece de manifiesto en la promesa; dicho contrato fue invocado en el litigio como fuente de derechos y obligaciones para las partes; y al proceso concurrieron, en calidad de parte, quienes en él intervinieron.

Debe precisarse que aunque los fundamentos del cargo, relativos a la nulidad absoluta del contrato de promesa, no fueron expuestos en las instancias, tal circunstancia no impide su estudio en casación, pues es un tema que involucra el orden público y, según lo ha señalado la Corte, «los argumentos de puro derecho y los medios de orden público... nunca serán materia nueva en casación...».

Además, por el mismo motivo, su declaratoria se impone incluso sin petición de parte, conforme lo ordena el artículo 1742 del Código Civil. (...)»

No es lo mismo declarar la resolución de un contrato por incumplimiento que la declaración de la nulidad del mismo por no cumplir los requisitos de ley. Cuando hay incumplimiento, la parte incumplida debe asumir las consecuencias del incumplimiento que estén incorporadas en la promesa, o en su defecto, las que la ley permita.

Cuando se declara la nulidad, significa que el contrato no tiene efecto entre las partes, es decir, cualquier cláusula incluida en él es inoponible a las partes. Es como si el contrato nunca hubiera existido. Por lo tanto, si en la promesa de compraventa se contemplaron arras, se incluyó una cláusula penal o de incumplimiento, no se pueden ejecutar en razón que el contrato o promesa quedó sin efecto por ser declarado nulo.

Así las cosas, de la nulidad de la promesa de compraventa se deriva únicamente las restituciones mutuas incluyendo los frutos percibidos por las partes, cuando fuere el caso, puesto que las cosas deben volver a su estado previo a la existencia del contrato nulo.

Pruebas obrantes en el plenario:

1. Copia acta de entrega de aporte en dinero y compromiso de pago para negociación de terreno proyecto de vivienda de interés social código G1373. f.3-4
2. Copia promesa de compraventa Londres PH No. 05 casa 35 manzana D de 10 de marzo de 2017. f. 5-19
3. Declaración extrajuicio No. 1561 de 3 de diciembre de 2018. f. 20-21
4. Recibo de caja No. 1268 de 2 de septiembre de 2014 por \$1.000.000. f. 28
5. Recibo de caja No. 1269 de 23 de octubre de 2014 por \$500.000. f. 27
6. Recibo de caja No. 1270 de 30 de octubre de 2014 por \$1.400.000. f. 26
7. Recibo de caja No. 1271 de 24 de noviembre de 2014 por \$500.000. f. 25
8. Recibo de caja No. 1272 de 14 de febrero de 2015 por \$1.000.000. f. 23
9. Recibo de caja No. 1273 de 31 de marzo de 2015 por \$500.000. f. 24
10. Copia estado de cuenta (movimiento de terceros) entre 29 de enero de 2014 y 12 de julio de 2016, valor total entregado por \$26.500.000.000 donde se señala cuotas de afiliación. f. 29
11. Copia consignaciones que corresponden a pagos relacionados en copia de estado de cuenta. f. 30,31,34 a 44)
12. Copia comprobante de transacción de 30 de marzo de 2017 por valor de \$10.000.000. (f. 33)
13. Copia comprobante de transacción de 31 de marzo de 2017 por valor de \$2.000.000. (f. 32)
14. Oficio 8 de abril de 2019 suscrito Director de Urbanismo dirigido apoderado demandantes, sobre licencia de parcelación, que fue declarada desistida. f. 46-47
15. Oficio 22 de abril 2019, Directora ordenamiento territorial dirigido apoderado demandados sobre situación urbanística lote Londres. f.48
16. Certificado de existencia y representación legal de la demandada. f.49-51
17. Copia folio matrícula 50N-20347085. f.52-53
18. Anexos contestación de la demanda cd. 103 con 8 archivos:
 - Acta Londres 29 de octubre 2017
 - Acta 30 mayo 2018
 - Acta 30 mayo 2019
 - Actas Londres
 - Audio asamblea octubre 29
 - Asistencia asamblea 29 octubre 2017
 - Audio 18 oct 2020
 - SA21613724739EC
19. Oficio D.U.2045-2021 de 8 de octubre de 2021 suscrito por el Director de Urbanismo del Municipio de Chía. (fl.151 archivo 0032)
20. Copia Escritura compraventa No. 1080 de 22 de abril de 2016 Notaría 1a Círculo Fusagasugá Lote Londres 1. (f. 162 archivo 0033)
21. Oficio DOTP 2121-2021 de 7 de octubre de 2021 suscrito por el Director de ordenamiento territorial y plusvalía Municipio sobre POT donde informa reviviscencia Acuerdo 17 de 2000 que había sido derogado por Acuerdo 100 de 2016 que fue suspendido por orden de autoridad judicial. (archivo 0034 con 164 folios anexos, Acuerdo 017 de 2000 y planos anexos)
22. Respuesta oficio 2371 de 30 de septiembre de 2021. Antecedentes administrativos Investigación administrativa sancionatoria No. 9615,

iniciada por Secretaría Jurídica Departamento de Cundinamarca en virtud de funciones de inspección y vigilancia del Decreto 1093 de 1989 y concordantes. (archivo 0038 con 261 folios)

23. Documentos ejecución proyecto Londres allegados por la demandada. (archivo 0040 con 229 archivos)
24. Interrogatorio a los demandantes practicados en audiencia 20 septiembre 2021. (Archivo 0025)
25. Testimonio Adriana Romero Villate practicado en audiencia de instrucción y juzgamiento de 5 de noviembre hogaño (archivo 0043).

Del caso en concreto

Los documentos frente a los que versan las pretensiones de resolución son los siguientes:

1. acta de entrega de aporte en dinero y compromiso de pago para negociación de terreno proyecto de vivienda de interés social código G1373. f.3-4
2. Promesa de compraventa Londres PH No. 05 casa 35 manzana D de 10 de marzo de 2017. f. 5-19

Lo primero que habrá de decirse es que llama la atención del despacho que las pretensiones de la demanda se hayan encaminado a pedir la declaratoria **de existencia** del acta de entrega de dinero y de la promesa de venta, esto pues si la parte demandante alega que los precitados documentos o “contratos” no existen, pues no estaría legitimada para pedir su resolución.

Tal como se señaló en el marco normativo, en efecto, para poder alcanzar la resolución de un contrato se requiere *sine qua non* la existencia del mismo en primer lugar, de tal suerte que resultaba necesario referir a la consecuencia de la nulidad de un contrato cuando éste es ineficaz pero lo que se pide es la resolución.

De acuerdo con el análisis de la documental obrante y de los interrogatorios y del testimonio recaudado, se desprende sin duda, que en el presente asunto **no ha existido ningún contrato bilateral entre las partes para la compra de un inmueble** como se señala tanto en la demanda como en la contestación y en ese entendido, sin temor a quebrantar la congruencia de la sentencia, este despacho considera que existen supuestos fácticos que dan cuenta de la ocurrencia o suscripción de acuerdos que no alcanzan la calificación de contratos bilaterales veamos por qué:

El acta de entrega con código de la corporación demandada G1373 de 29 de enero de 2014, claramente señala que su único objeto es el de negociar el terreno para el proyecto de vivienda, y en esa medida el demandante que la suscribe, en calidad de “afiliado” que fue “admitido” en virtud de ese documento, se compromete a entregar unas sumas de dinero que la Corporación de acuerdo con su objeto social sin ánimo de lucro, elaboraría, gestionaría, aprobaría y pondría en marcha un equipo administrativo, técnico y jurídico necesario para la implementación del proyecto, obligaciones que también valga decir, se cumplieron pues en efecto fue allegado el expediente, la escritura pública No.1080 de 22 de abril de 2016 de la Notaría 1 de Fusagasugá y el certificado de tradición de la matrícula No. 50N20347085 de donde se desprende que la corporación demandada, adquirió el lote de terreno denominado Londres.

En este punto es importante señalar que en el acta de entrega de dinero, no se especificó a nombre de quién, persona natural o jurídica quedaría, la titularidad del bien, lo cierto es que está en cabeza de la demandada pese a que el demandante contribuyó **junto con otras personas** a la consecución del total del valor del inmueble. Adicionalmente, hay evidencia de que la corporación, ha desplegado actividad para obtener una licencia de parcelación del predio en comento la cual fue declarada desistida y existe una serie de situaciones que rodean ese trámite tales como la presunta afectación vial del predio, la entrada en vigencia de un POT cuyos efectos fueron suspendidos judicialmente y la reviviscencia del POT anterior denominado Acuerdo 17 de 2000 que no permitieron la obtención del permiso para el desarrollo urbanístico.

Así, en principio la corporación habría cumplido con lo presuntamente pactado en el acta y no podría resolverse el asunto a la luz de un presunto incumplimiento. Nótese que el demandante se comprometió correlativamente a entregar \$26.000.000 y también lo cumplió como se desprende de los comprobantes de caja y de consignación bancaria así como del documento de movimiento de cuenta allegados al plenario.

No obstante, a la luz de la teoría de los contratos, éste no es un contrato bilateral que genere obligaciones diáfanas y recíprocas, se trata por el contrario de un posible acuerdo de beneficiarse de un proyecto futuro a título de afiliado, socio u otra calidad que no está clara, con una sociedad sin ánimo de lucro que no exhibió, su libro de socios, y no lo ha exhibido ni a este despacho y tampoco a la oficina jurídica de la Gobernación del Departamento por lo que entre otras cosas, se le inició una actuación administrativa por incumplimiento sus deberes como persona jurídica y se le formuló pliego de cargos por la misma causa.

Se podría decir entonces que el demandante, es un socio de hecho de la corporación demandada o un beneficiario de un proyecto social u otra calidad distinta a la de parte de un contrato bilateral cuya resolución se pueda pedir pues dicho contrato no existe. Esta afirmación, no implica que la presunta actuación irregular como persona jurídica sin ánimo de lucro no pueda ser cuestionada, analizada y calificada, lo que significa es que no corresponde a la jurisdicción civil su juzgamiento a través de la resolución del contrato.

Dicha conducta tendría que ser examinada ya sea por la autoridad administrativa a la que corresponde la inspección y vigilancia de las personas sin ánimo de lucro o a la luz de la responsabilidad por las autoridades penales si es que se llegase a considerar la ocurrencia de hechos constitutivos de defraudaciones u otras conductas penales.

En este punto, es del caso relieves que el interrogatorio de la parte actora así como el análisis que hace el acervo probatorio se dirige a demostrar responsabilidad de la demandada ya sea por falta de planeación del proyecto o por otras situaciones que aduce tales como la incuria en el cuidado de los dineros que recaudo al no ubicarlos por ejemplo en una fiducia o la conducta asumida frente a los actos emanados de la administración municipal lo cual no es sustento del incumplimiento en los términos en que los presupuestos axiológicos de la acción resolutoria se exige.

Ahora, en relación con el presunto contrato de promesa de venta, es evidente que fue suscrito tanto por el demandante como por la demandada, ésta última

en calidad de persona jurídica, las presuntas obligaciones, consistían en que el primero entregarían una suma de dinero a cambio de un inmueble con las características que se describen en el texto de la promesa, se pactó un término y se fijó la fecha, hora y lugar en donde se suscribiría la escritura pública que daría lugar al perfeccionamiento de una venta.

No obstante, la apariencia de legalidad del documento y de que éste cumple con los requisitos formales de un contrato preparatorio, se advierte que los aquí litigantes (demandante y demandada), conocían de antemano que las precitadas obligaciones no iban a ser cumplidas.

El señor Julio César Miranda insiste en su interrogatorio de parte que cuando suscribió la promesa, la corporación se mantenía en la obligación de entregarle una vivienda y éste a pagar el precio pactado, sin embargo, la promesa se suscribió el 10 de marzo de 2017 cuando ya para ese momento, la corporación se había enterado **y por su conducto los beneficiarios del proyecto**, sobre la afectación vial y la posibilidad de que no fuera concedida la licencia de parcelación y urbanización del predio lo cual fue socializado a esos beneficiarios en meses posteriores a través de reuniones a las cuales el mismo señor Miranda asistió. , incluso en el interrogatorio de parte, manifestó conocer de la situación de presunto incumplimiento” por parte de la corporación señalando que la misma “lo notifico” de la imposibilidad de cumplir.

En efecto, en el archivo digital que obra en el cd. del folio 103 aportado con la contestación de la demanda obran archivos como por ejemplo el denominado *asistencia asamblea 29 octubre 2017* en el que se puede verificar primero que el demandante sr Miranda asistió² y en segundo lugar que los presuntos beneficiarios del proyecto, fueron enterados de manera pormenorizada de lo ocurrido y que como cuerpo -aunque fuera de hecho- estaban buscando soluciones para las situaciones que se estaban presentando con la afectación vial y la licencia de parcelación en donde además adoptaron decisiones al respecto, se repite, como cuerpo o como asociación, o grupo.

Recuérdese que en el testimonio de la señora Adriana Romero Villate, -quien funge como representante legal suplente de la demandada-, practicado en la audiencia de instrucción y juzgamiento, ésta hizo saber que la promesa de venta se suscribió con el demandante y con otros beneficiarios del proyecto, por la única razón de requerirse una inyección adicional de recursos para eventualmente sufragar los gastos de trámites ante la oficina de planeación municipal, por lo que se planteó suscribir promesas de venta “en garantía” de la entrega de los nuevos dineros³, promesas que la corporación consideró que debían ser anuladas no obstante no se concretó esa actuación⁴ pese a que a un representante del demandante se le anunció sobre la necesidad de anular dichos documentos⁵

El anterior documento contrasta con el dicho del demandante cuando en interrogatorio de parte⁶, le fue puesto de presente el contenido del acta de entrega de aporte en dinero G1373 y dijo: *en las reuniones informativas ellas decían que hacía falta plata para comprar el lote y después salieron con el cuento del plan territorial.*

² Ver renglón No. 26 folio 2 lista de asistencia.

³ Minuto 27:11 a 32:04 audio archivo 0042

⁴ Minuto 34:33 y 39 audio archivo 0042

⁵ Minuto 40 audio archivo 0042

⁶ Minuto 43:42 audio archivo 0024

Aún así, el demandante se presentó el 3 de diciembre de 2018 en la Notaría Primera de Chía de lo cual da cuenta una declaración extrajudicial rendida en la misma Notaría (f. 21) pero para ese entonces y desde antes de dicha fecha, el demandante ya había decidido suspender la entrega de dineros a la Corporación con destino a la cuota inicial de la vivienda, incluso desde antes de suscribir la promesa de venta⁷ lo cual es indicativo de que en el demandante no estaba la convicción de que la promesa iba a transmutar a contrato de venta protocolizado en una escritura pública.

Adicionalmente, el demandante, no acreditó contar con el dinero necesario para cumplir con la obligación de pagar el precio de la vivienda, en interrogatorio de parte señaló que contaba con los recursos en una cuenta de ahorros⁸ no obstante de tal afirmación no hay prueba y bien es sabido que la simple enunciación del hecho no constituye prueba de su ocurrencia. Es decir que sumado a todo lo dicho, el demandante aduce incumplimiento de su demandada sin acreditar cumplimiento de su parte solamente de tal suerte que acude a la jurisdicción con fundamento en la existencia de un documento, que **en la realidad no constituye acto preparatorio para la transferencia del dominio de un inmueble como en apariencia se expresa.**

Así las cosas, es evidente que entre los litigantes sí existió un acuerdo, pero no en los términos en que se describe en la promesa de compraventa y en consecuencia, dicho contrato preparatorio no tiene eficacia que avance a permitir la declaratoria de resolución luego cualquier cláusula incluida en él es inoponible a las partes como si el contrato nunca hubiera existido.

En este orden de ideas, las pretensiones de la demanda deben denegarse primero para que se declare la existencia de los dos contratos y segundo para que se declare su resolución pues como se desprendió del acervo probatorio, los precitados documentos no tienen eficacia contractual y deben declararse entonces nulos, aunque las partes no lo hayan solicitado.

Como se señaló en el marco normativo, de la nulidad de la promesa de compraventa se deriva únicamente las restituciones mutuas incluyendo los frutos percibidos por las partes, cuando fuere el caso, puesto que las cosas deben volver a su estado previo a la existencia del contrato nulo.

En este orden de ideas, es claro que el demandante entregó a la corporación demandada la suma de \$38.500.000 y entonces, ésta debe devolverlos para que las cosas vuelvan a su estado anterior, dinero que será restituido por la demandada dentro de los 15 días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia y de no hacerlo, a partir del día siguiente, la suma señalada empezará a generar intereses civiles.

En relación con las excepciones (Inexistencia de incumplimiento entre las partes, Obligaciones cumplidas por las partes, Términos vigentes para el desarrollo del proyecto, Licencia de construcción en trámite vigente, Decisiones de la asamblea de continuar con el trámite administrativo) hay que señalar que éstas también fundan su argumentación en la existencia de los contratos y entonces, por virtud de la nulidad que por ineficacia se declarará, serán despachadas desfavorablemente.

⁷ Minuto 24:08 audio archivo 0024

⁸ Minuto 20:48 audio archivo 0024

Conclusión

Los contratos acta de entrega de aporte en dinero y compromiso de pago para negociación de terreno proyecto de vivienda de interés social código G1373 y promesa de compraventa Londres PH No. 05 casa 35 manzana D de 10 de marzo de 2017, son ineficaces y por ende se declararán nulos, en consecuencia, para precaver que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban la demandada restituirá el dinero que le fue entregado por el demandante y de incumplir con la entrega, se generará la causación de intereses de carácter civil.

De las costas y agencias en derecho

Como las pretensiones no tuvieron prosperidad se condenará en costas a la parte demandante, para lo cual se tendrá en cuenta la suma de \$3.850.000 como agencias en derecho, total que se disminuirá en un 20% como quiera que tampoco las excepciones tuvieron prosperidad.

Decisión

En mérito de lo expuesto el Juzgado Primero Civil Municipal de Chía, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:

Resuelve

Primero: Declarar de oficio que los contratos acta de entrega de aporte en dinero y compromiso de pago para negociación de terreno proyecto de vivienda de interés social código G1373 y promesa de compraventa Londres PH No. 05 casa 35 manzana D de 10 de marzo de 2017, son nulos absolutamente por ineficacia conforme a lo anteriormente expuesto.

Segundo: Declarar no probadas las excepciones propuestas por la parte demandada conforme a lo expuesto.

Tercero: Negar las pretensiones de la demanda conforme a lo anteriormente expuesto.

Cuarto: Ordenar a la demandada, para que las cosas, vuelvan a su estado anterior, que restituya al demandante, la suma de \$38.500.000 dentro de los 15 días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. De incumplir con la entrega, la precitada suma empezará a causar a partir del día siguiente intereses de carácter civil conforme a la parte motiva de la decisión.

Quinto: Condenar en costas a la parte demandante, para lo cual se tendrá en cuenta la suma de \$3.850.000 como agencias en derecho, total al que se disminuirá en un 20% como quiera que tampoco las excepciones tuvieron prosperidad.

Sexto: **Archivar** este expediente en los de su clase, una vez en firme, previas las anotaciones de rigor y en el momento procesal oportuno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


YUDI MIREYA SÁNCHEZ MURCIA
Jueza

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA

El presente auto, se notificó por estado electrónico **No. 68** publicado en el portal web de la Rama Judicial.

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-municipal-de-chia/85>

Hoy **24 de noviembre de 2021** siendo las 8:00 a.m.

GISSELL MARITZA ALAPE
Secretaria