



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO JUDICIAL DE TUNJA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
ÚMBITA-BOYACÁ**

Proceso: **DECLARATIVO VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO**
Demandante: **HÉCTOR ANDRÉS TORRES VALERO**
Demandados: **HENRY JOSÉ VELOSA BERNAL
LUZ MARINA GÓMEZ MORENO**
Radicación: **1584240890012022-00044-00**
Asunto: **SENTENCIA**

Veintidós (22) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso declarativo - Resolución de Contrato -, teniendo en cuenta que no hay pruebas por practicar (Artículo 278-2) y las partes presentaron sus alegaciones por escrito.

I. ANTECEDENTES

DEMANDA

Por intermedio de apoderado judicial el señor Héctor Andrés Torres Valero, presentó demanda declarativa verbal de Resolución de Contrato, mediante la cual persigue las siguientes pretensiones:

1. Declarar la validez del contrato promesa de compraventa suscrito el 5 de octubre de 2014, entre Héctor Andrés Torres Valero (promitente vendedor) y Henry José Velosa Bernal y Luz marina Gómez Moreno (promitentes compradores).
2. Declarar resuelto el contrato promesa de compraventa suscrito el 5 de octubre de 2014, entre Héctor Andrés Torres Valero (promitente vendedor) y Henry José Velosa Bernal y Luz marina Gómez Moreno (promitentes compradores), referente a los derechos, acciones propiedad y posesión sobre el bien inmueble vinculado al lote de terreno “Los Pinos”, ubicado en la vereda de Chuscal del municipio de Úmbita, identificado en catastro con el número 000200040088000, matrícula inmobiliaria 090-31-3187 de la ORIP de Ramiriquí.
3. Condenar a los demandados al pago de la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000) fijados en la cláusula novena a título de cláusula penal.

4. Condenar a los demandados a devolver el inmueble objeto de promesa de compraventa.

Lo anterior, con fundamentos en los siguientes,

HECHOS

Indicó que el demandante y los demandados suscribieron el 5 de octubre de 2014, un contrato de promesa compraventa de los derechos y acciones de propiedad y posesión sobre el bien inmueble vinculado al lote de terreno denominado “Los Pinos” ubicado en la vereda de Chuscal del municipio de Úmbita, identificado en catastro con el número 000200040088000, matrícula inmobiliaria 090-31-3187 de la ORIP de Ramiriquí.

Señaló que el valor acordado por los contratantes como precio fue la suma de cincuenta y cinco millones de pesos (\$55.000.000), los cuales se comprometieron a pagar de la siguiente manera: 1) La suma de cinco millones de pesos a la firma del contrato. 2) Los restantes cincuenta millones así: Dos primeras cuotas de tres millones de pesos cada una, más los intereses al 1.4 % mensual sobre el saldo insoluto el 5 de octubre y el 5 de noviembre del año 2015 y el saldo restante en 8 cuotas mensuales a partir del 5 de diciembre de 2015, por valor de cinco millones quinientos mil pesos cada una, más intereses al 1.4% mensual sobre el valor insoluto.

Sostuvo que la entrega del bien se acordó para el día de la firma de la promesa de compraventa, en el estado que se encontrara.

Añadió que se estipuló que la escritura que perfeccionaría la promesa de compraventa se llevaría a cabo el 5 de octubre de 2019 a las diez de la mañana en la Notaría Única del Círculo de Úmbita.

Mencionó que se pactó como cláusula penal, en caso de incumplimiento, la suma de cinco millones de pesos más los gastos de juicio si fuere necesario.

Subrayó que los compradores, a la fecha de presentación de la demanda no han pagado ni el precio ni los intereses pactados. Discurrió que los demandados tenían la obligación de cancelar el precio con anterioridad a la firma de la correspondiente escritura, por lo que la voluntad del vendedor a allanarse cumplir el contrato lo legítima para presentar la demanda.

Indicó que es una manifestación positiva del demandante que estuviera presto a cumplir su obligación contractual, prueba de ello fue la convocatoria a conciliación ante el agente del Ministerio Público, audiencia que tuvo lugar el 3 de marzo de 2021, la cual se cerró con acta de no acuerdo.

II ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se admitió mediante auto¹ del 19 de julio del año 2022, ordenándose la notificación personal de los demandados. El 12 de octubre siguiente se llevó a cabo la notificación personal de Henry José Velosa Bernal² y el 19 del mismo mes la de Luz Marina Gómez Moreno³, quienes no presentaron contestación alguna dentro de los 20 días de traslado.

Mediante auto del 15 de diciembre de 2022, se citó a las partes a audiencia inicial a llevarse a cabo el 22 de marzo de 2023; no obstante, por solicitud del apoderado de los demandados se aplazó la audiencia para el 4 de mayo siguiente.

Posteriormente, por auto del 13 de abril de 2023, atendiendo la solicitud del apoderado de la parte demandante se aplazó la audiencia y se fijó para su realización el 7 de junio de 2023.

En esta última fecha, se llevó a cabo la audiencia prevista en el artículo 372 del CGP, en la cual se agotaron todas etapas previstas en la norma y se fijó como fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento, el 25 de julio siguiente. En desarrollo de la audiencia antes señalada, el apoderado de la demandada Luz Marina Gómez Moreno, indicó que su representación judicial sólo se acordó para la audiencia inicial, razón por la cual se suspendió la audiencia con el fin de que la demandada otorgara poder a otro profesional del derecho, teniendo en cuenta que, por la cuantía del asunto, debía estar representada por uno. Igualmente, haciendo uso de la facultad oficiosa se decretó dictamen pericial a costa de la parte demandante con el fin de establecer las mejoras que pudieran existir en el inmueble objeto del contrato.

Posteriormente, mediante del 27 de julio, se designó el perito que debía realizar el peritaje decretado de oficio. Igualmente, se requirió a la demandada con el fin de que desinara un apoderado judicial.

Por auto del 7 de septiembre de 2023, se concedió amparo de pobreza en favor de Luz marina Gómez Moreno, designando como apoderada judicial de esta a la Dra. Carmen Yaneth Pardo Álvarez, profesional que se posesionó en su cargo el 28 de septiembre.

Mediante auto del 19 de octubre de 2023, se requirió al perito designado para que allegara el informe pericial. Igualmente, en consideración con lo previsto en el artículo 121 del CGP, se prorrogó el término para proferir sentencia.

El 7 de diciembre siguiente, se profirió auto mediante el cual se requería al abogado del demandado Henry José Velosa Bernal, para que prestara la colaboración que demandaba el perito designado para la elaboración del informe encomendado.

El 8 de febrero de 2024 se requirió, por última vez, al apoderado del demandado, so pena de prescindir de la prueba pericial decretada de oficio. El 29 de febrero, se profirió auto mediante el cual se negó la renuncia presentada al poder por parte del

¹ Archivo 004 del expediente digital

² Archivo 008 ibidem

³ Archivo 009 ibidem

apoderado judicial del señor Henry José Velosa Bernal y se ordenó prescindir de la prueba decretada de oficio.

Por último, al no existir pruebas por practicar, al tenor de lo dispuesto en el artículo 278-2 del CGP, se decidió dictar sentencia anticipada, ordenándose correr traslado a las partes para efectos de alegaciones de conclusión.

ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Parte activa

Después de hacer un breve recuento del trámite procesal, señaló que el artículo 1546 del Código Civil indica que, en los contratos bilaterales, va envuelta una condición resolutoria en caso de incumplimiento de lo pactado, que habilita al contratante cumplido pedir la resolución del contrato o la declaratoria de incumplimiento con indemnización de perjuicios.

Indicó que a partir de la sentencia SC-1662-209 del 5 de julio de 2019, la Corte Suprema de Justicia, modificó la interpretación del artículo 1546 del C.C., ampliando la única alternativa que existía, el mutuo disenso, para decir que, cuando las dos partes de un contrato de promesa de compraventa sobre inmuebles incumplen, cualquiera de ellas puede solicitar la resolución con base en el incumplimiento de otra.

Parte pasiva

Apoderada de Luz marina Gómez Moreno

Sostuvo que el único sustento de la demanda fue la promesa de compraventa firmada, la cual es un sofisma de distracción, pues esta se firmó como garantía del pago de unos materiales de construcción.

Señaló que el inmueble no fue entregado el 5 de octubre de 2014, como se señaló en la promesa de compraventa, porque este ya era poseído por los demandados antes de la celebración de la promesa.

Subrayó que no se trató de promesa de compraventa como se pretende sino una garantía del pago de unos materiales de construcción, por lo que en la sentencia debe dilucidarse si en verdad existió la promesa de compraventa.

Añadió que en caso de que se decida que existió la promesa de compraventa, no hay lugar a concluir el incumplimiento de los demandados, sino de las dos partes, porque no se allegó la constancia de asistencia a la Notaría para suscribir la respectiva escritura.

Mencionó que las partes en contienda están en un mutuo disenso tácito, por lo que volverían las cosas a su estado inicial, con el agravante que los demandados están en posesión del inmueble ya que el predio jamás les fue entregado.

Por último, mencionó que no hay lugar a condenar al pago de la cláusula penal porque las dos partes incumplieron.

Apoderado de Henry José Velosa Bernal

No se pronunció

III. CONSIDERACIONES

PREMISAS NORMATIVAS Y JURISPRUDENCIALES

I. Requisitos de la promesa de contrato de compraventa.

Los requisitos de validez de la promesa de compraventa se encuentran señalados en el artículo 1611 del Código Civil. Estos son:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) 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 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.”

La norma es clara en establecer que, sin faltase alguno de estos requisitos, la promesa no producirá obligación alguna.

II. De la condición resolutoria tácita, de los presupuestos para su prosperidad.

Los contratos bilaterales, por mandato de ley, tienen incorporada la llamada condición resolutoria tácita (artículo 1546 del Código Civil), que consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto, frente al extremo contrario que no honró las obligaciones que adquirió.

En lo que tiene que ver con la resolución del contrato, es una sanción al negocio jurídico, se constituye como la intención de aniquilar el vínculo que une a las partes contractuales por un incumplimiento grave de las obligaciones de uno de los extremos negociales. Su consecuencia no es otra que regresar al estado precontractual, a través de las restituciones mutuas y condenando a perjuicios si estos se hubieran causado por la omisión prestacional del contratante incumplido.

Tradicionalmente se ha dicho que son tres los presupuestos axiológicos para la viabilidad y procedencia de la pretensión de resolución.

1. Existencia de un contrato bilateral válido, y en consecuencia, definir con claridad las obligaciones a que la parte estaba constreñida.
2. Que, el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, **o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempos debidos.**
3. Prueba del incumplimiento de las obligaciones que surgieron para el demandado del contrato, sea total o parcial. Requisito este último frente al cual se ha dicho que “cuando se trata de un incumplimiento parcial (...) es necesario distinguir si la parte de la prestación incumplida tiene importancia para la economía del contrato, hasta el punto de no servir para satisfacer los intereses del acreedor, o si el incumplimiento parcial es de escasa importancia” ⁴

Es importante advertir que es carga del extremo actor acreditar cada uno de los anteriores supuestos, pues de no encontrarse probados, su pretensión esta llamada a fracasar.

IV. CASO CONCRETO

Problema jurídico

Se contrae a establecer si de conformidad con la prueba recaudada, se encuentran cumplidos los presupuestos axiológicos de la pretensión de resolución de contrato de promesa de compraventa y solo en caso afirmativo, se entrará a examinar la procedencia de las restituciones mutuas y el pago de la cláusula penal solicitada.

Para resolver el problema jurídico, el despacho hará un estudio argumentativo así:

- Cumplimiento de los requisitos legales de la promesa de contrato de compraventa.
- Estudio de la configuración o no de la condición resolutoria tácita y de los presupuestos para su prosperidad.

Como quedó dicho en el acápite de premisas normativas y jurisprudenciales, los requisitos que debe cumplir una promesa de contrato de compraventa están previstos en el artículo 1611 del C.C.

1. El primero de ellos es que la promesa conste por escrito. En el presente asunto se aportó la promesa de contrato de compraventa suscrito entre las partes. Igualmente, la parte pasiva realizó desconocimiento alguno del mencionado documento, luego al ser debidamente incorporado y no presentarse tacha o desconocimiento alguno, acredita que la convención consta por escrito.

⁴ (CSJ, Sentencia de 14 de diciembre de 2010, exp. 41001-31-03-001-2002-08463-01, M.P. Arturo Solarte Rodríguez)

2. En segundo lugar, se debe estudiar si el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que la ley declara ineficaz por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil.

La norma en cita dispone que para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: i) que los contratantes sean legalmente capaces, ii) que se consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio, iii) que recaiga sobre un objeto lícito y, iv) que tenga una causa lícita.

En el presente asunto la promesa de contrato de compraventa fue suscrita por personas con capacidad legal para obligarse por sí mismos. Se trata de personas mayores de edad y sin ningún tipo de limitación para obligarse, luego, se cumple el primero de los requisitos que establece la norma en estudio.

Respecto al consentimiento plasmado en el contrato se tiene que este no tiene vicio alguno. Al respecto el artículo 1508 del C.C., dispone que los vicios son error, fuerza y dolo.

En lo relacionado con los errores que pueden viciar el consentimiento tenemos: i) error de hecho sobre la especie del acto o el objeto (1510 C.C.), el cual se presenta como cuando una de las partes entiende empréstito y la otra donación; o sobre la identidad de la cosa específica que se trata, como cuando el vendedor entendiese vender cierta cosa determinada y el comprador entendiese comprar otra; ii) error sobre la calidad del objeto (1511 C.C.), se presenta cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre el que versa el contrato, es diversa de lo que se cree y; iii) error sobre la persona (1512 C.C.), cuando la consideración de esta sea la causa principal del contrato.

En lo referente a la fuerza como vicio, la ley establece que se configura cuando (1513 C.C.) es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo y condición. Igualmente, dispone la ley (1514 C.C.) que no es necesario que la fuerza provenga del beneficiario de esta; tan solo basta que se haya empleado por parte de cualquier persona con el fin de obtener el consentimiento.

Por último, en lo que atañe al dolo como elemento que vicia el consentimiento (1515 C.C.), este se configura cuando es ejercido por una de las partes y además, aparece claramente que sin él no se hubiera contratado. Aunado a lo anterior, el dolo debe estar acreditado (1516 C.C.) y solo se presume en los casos establecidos en la ley (artículos 1025, 1538 y 2284 del C.C.).

Respecto del objeto ilícito la normatividad civil establece en su artículo 1519 que: *“Hay un objeto ilícito en todo lo que contraviene al derecho público de la nación. Así, la promesa de someterse en la república a una jurisdicción no reconocida por las leyes de ella, es nula por el vicio del objeto”*. El artículo 1521 de la normatividad en cita dispone que hay objeto ilícito en las enajenaciones i) de las cosas que no están en el comercio, ii) de los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona y iii) de las cosas embargadas por decreto judicial. Por su parte el artículo 1522 dispone que hay objeto ilícito en los contratos prohibidos por la ley.

En el asunto de marras, de lectura de las estipulaciones contractuales se puede establecer que estas no contravienen la ley, el objeto del contrato está en el comercio y el vendedor al tener el derecho real sobre el bien podía enajenarlo y por último, el contrato no está prohibido por la legislación.

En lo referente a una causa ilícita, el artículo 1523 del C.C., dispone que no puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla, siendo causa suficiente la pura liberalidad o beneficencia. La norma, además, indica que se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato y, esta se convierte en ilícita, cuando es prohibida por la ley, contraria a las buenas costumbres o al orden público. A manera de ejemplo, la norma en cita establece que la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita.

Para el caso que se estudia, no se observa que exista una causa ilícita. El motivo de la suscripción del contrato no está prohibido por la ley y tampoco es contrario a las buenas costumbres o al orden público.

En el sub judice no se acreditó la existencia de algún vicio en el consentimiento de los contratantes. El contrato fue claro en establecer que los compradores adquirirían a título de compraventa los derechos y acciones, propiedad y posesión que el vendedor ejerce sobre el inmueble denominado "Los Pinos". Igualmente, tampoco se probó la existencia de coerción sobre alguno de estos para suscribir el contrato. Tampoco se acreditó la existencia de dolo, pues recuérdese que este debe evidenciarse y solo se presume en los casos dispuestos por el legislador. Por último, el contrato tiene un objeto y una causa lícita.

3. El tercer requisito de validez de la promesa de compraventa, lo constituye que esta contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. En el presente asunto se fijó como fecha para la celebración del contrato de compraventa el día 5 de octubre de 2019 a las 10:00 am en la Notaría Única de Úmbita, según se puede evidenciar en la cláusula octava de la promesa de compraventa.

4. El último requisito previsto en el artículo 1611 del C.C. es que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Respecto a este requisito legal, impone a las partes que en el contrato se fijen los elementos indispensables del contrato que va a celebrarse, tales como precio, fecha y la cosas prometida. Tratándose de bienes inmuebles, corresponde que en la promesa quede bien identificado el predio en relación a su ubicación, linderos, o cualquier dato que permita determinarlo sin lugar a equívocos.

En este asunto, la promesa reúne las características antes mencionadas pues establece el plazo, el precio, la fecha de suscripción de la escritura y se identifica en debida forma el inmueble.

Establecida la legalidad de la promesa de compraventa y por consiguiente su vocación para producir obligaciones a las partes, corresponde estudiar si en el presente asunto se configura la condición resolutoria tácita.

Para el cometido señalado en precedencia es menester determinar cuáles fueron las obligaciones contraídas en la promesa de compraventa por el demandante en su calidad de promitente vendedor a efectos de determinar si existió un cabal cumplimiento, o en su defecto, que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una obligación que debía realizar de forma preliminar, lo que le habilitaría para deprecar válidamente la resolución.

Se señala en la promesa que el promitente vendedor, según las cláusulas 1, 3, 6 y 8 del contrato, se comprometió en lo cardinal a:

- A salir al saneamiento de lo prometido conforme a la Ley;
- A hacer entrega del inmueble el día 5 de octubre de 2014;
- A firmar la escritura pública que perfeccione el contrato, el día 5 de octubre de 2019 a las 10:00 am en la Notaria Única de Úmbita Boyacá.

De igual forma, resulta necesario mencionar las obligaciones que se encontraban a cargo de la parte pasiva, las cuales se pueden avizorar en las cláusulas 4, 5 y 8 del mencionado contrato, a saber:

- A tener el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de impuesto predial, valorización y complementarios, por servicios de agua, acueducto y alcantarillado, servicios de aseo, de energía eléctrica y cualquier otro servicio del que goce el inmueble objeto de este contrato, hasta la fecha de la escritura pública que perfeccione este documento;
- A pagar como precio de venta del inmueble prometido en venta, la suma de \$55.000.000 de pesos de la siguiente manera:
 1. La suma de \$5.000.000 de pesos a la firma de la promesa de compraventa.
 2. Los restantes \$50.000.000 de pesos, serian cancelados así:
 - \$3.000.000 + \$700.000 pesos (a título de intereses del 1.4% sobre el capital valor de la venta: \$50.000.000) el 05 de octubre de 2015
 - \$3.000.000+ \$658.000 pesos (a título de intereses del 1.4% sobre el capital valor de la venta: \$47.000.000) el 05 de abril de 2016
 - 5.500.000 +\$616.000 pesos (a título de intereses del 1.4% sobre el capital valor de la venta: \$44.000.000) el 05 de octubre de 2016
 - \$5.500.000 +\$539.000 pesos (a título de intereses del 1.4% sobre el capital valor de la venta: \$38.500.000) el 05 de octubre de 2016
 - \$5.500.000 +\$462.000 pesos (a título de intereses del 1.4% sobre el capital valor de la venta: \$33.000.000) el 05 de abril de 2017
 - \$5.500.000 +\$385.000 pesos (a título de intereses del 1.4% sobre el capital valor de la venta: \$27.500.000) el 05 de octubre de 2017
 - \$5.500.000 +\$308.000 pesos (a título de intereses del 1.4% sobre el capital valor de la venta: \$22.000.000) el 05 de abril de 2018

- \$5.500.000 +\$231.000 pesos (a título de intereses del 1.4% sobre el capital valor de la venta: \$16.500.000) el 05 de octubre de 2018
 - \$5.500.000 +\$154.000 pesos (a título de intereses del 1.4% sobre el capital valor de la venta: \$11.000.000) el 05 de abril de 2019
 - \$5.500.000 +\$77.000 pesos (a título de intereses del 1.4% sobre el capital valor de la venta: \$5.500.000) el 05 de octubre de 2019
- A firmar la escritura pública que perfeccione el contrato, el día 5 de octubre de 2019 a las 10:00 am en la Notaria Única de Úmbita Boyacá.

De tal suerte que lo pactado por las partes se trataba tanto de obligaciones mutuas simultaneas como de obligaciones sucesivas que podemos situar cronológicamente así:

Primero: Promitente vendedor, hacer entrega del inmueble y promitentes compradores a pagar la suma de 5.000.000 pesos, el día 5 de octubre de 2014.

Segundo: Promitentes compradores, a pagar semestralmente la suma de \$5.500.000 pesos junto con sus intereses desde el 5 de julio de 2015 hasta el 05 de abril de 2019.

Tercero: Promitentes compradores, a pagar la última cuota de \$5.500.000 pesos junto con sus intereses y a tener el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de impuesto predial y servicios públicos.

Cuarto: Ambas partes firmar la escritura pública que perfeccione el contrato, el día 5 de octubre de 2019.

Quedó acreditado que el promitente vendedor hizo entrega material a los promitentes compradores del bien prometido en venta el día 5 de octubre de 2014. Lo anterior quedó consignado en el contrato promesa de compraventa que firmaron las partes.

Respecto de la obligación simultánea a la anterior, esto es, el pago de \$5.000.000, se puede evidenciar que los demandados no cumplieron tal obligación, en la medida que ellos aceptaron, en el interrogatorio de parte, que no cancelaron dicha suma.

Respecto al cumplimiento del pago de los pagos periódicos restantes, se puede arribar a la misma conclusión a la que se llegó anteriormente, pues los demandados afirmaron que no cancelaron ninguna suma. En efecto, el señor HENRY JOSE VELOSA BERNAL, informó que había tenido un accidente y había perdido toda su cosecha de papas, por lo que no pudo cancelar dichos emolumentos. En igual sentido, la Luz Marian Gómez Moreno, manifestó que no habían cancelado ningún dinero correspondiente al precio fijado en el contrato.

Finalmente, con relación a la obligación recíproca de asistir a la Notaria de Úmbita para firmar la correspondiente escritura pública de compraventa, se constató que ninguna de las partes se presentó. Los demandados, afirmaron que no tenían suma alguna al momento de acudir a la Notaria, de igual forma, si bien indicaron que

fueron a suscribir el precipitado documento, no dejaron constancia de su asistencia, ni mucho menos indicaron que estaban prestos a cumplir las obligaciones que previamente habían incumplido, pues no solamente hacía falta ir a suscribir dicho documento, sino que resultaba necesario que estuvieran en condiciones de cumplir, supuesto que por demás no se había cumplido. En cuanto al demandante, este afirmó en el interrogatorio de parte que no acudió a la Notaría.

De lo anterior, refulge evidente que los primeros en incumplir el contrato prometido fueron los hoy demandados, los prominentes compradores, al no pagar el precio del contrato en la forma y tiempo debido. Situación que generó que el demandante desatendiera la obligación sucesiva, acudir a la Notaría Única de Úmbita en la fecha y hora acordados.

Con base en lo anterior, se puede colegir que, la actitud del demandante, es decir, su renuencia a asistir a dicha Notaria, se encuentra justificada en atención a que no se le podía exigir dicho acto por cuanto existió omisión previa de los otros contratantes, máxime cuando dichas desatenciones por parte de los promitentes compradores eran de una gran importancia económica dentro del presente contrato.

Lo anterior, impone concluir que se cumplieron a cabalidad los presupuestos para declarar la resolución del contrato de promesa celebrado entre las partes.

Ahora bien, atendiendo lo previsto en el artículo 1544 del Código Civil, el cual prescribe que: *“Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere”*, corresponde al despacho pronunciarse sobre las restituciones mutuas.

En primer lugar, se ordenará a los demandados HENRY JOSE VELOZA BERNAL y LUZ MARINA GOMEZ MORENO, a restituir la posesión del inmueble objeto de promesa, en tanto, como quedó consignado en el contrato el promitente vendedor, HECTOR ANDRES TORRES VALERO, hizo entrega material a los promitentes compradores del bien prometido en venta.

Seguidamente, en lo relativo al pago de la cláusula penal que fuera pactada en el contrato en la suma de \$5.000.000 de pesos, se tiene que esta estipulación prevista en el artículo 1592 del C.C., corresponde a una garantía del cumplimiento de las obligaciones que surgen a partir del contrato, la cual debe ser asumida por la parte que incumplió sus compromisos.

En la cláusula 9 del contrato de promesa de compraventa, se pactó: *“en caso de incumplimiento de las partes han acordado una cláusula penal de cinco millones de pesos, más los gastos de juicio si fuere el caso”*

En el caso concreto y como consecuencia del incumplimiento de los demandados, debe ser condenados al pago de la cláusula penal, por ser esta la estimación anticipada de los perjuicios hecha por las partes. En consecuencia, se acogerán las

pretensiones de la demanda en la forma antes expuesta y se condenará en costas a la parte demandada.

Finalmente, al no haberse acreditado pago alguno por parte de los promitentes compradores y, al decretarse el desistimiento de la prueba pericial que de oficio ordenó el despacho, no hay lugar a ordenar restitución laguna en favor de los demandados.

V. RESPUESTA A LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

En lo que tiene que ver con los presentados por el extremo activo, no se hará pronunciamiento alguno en razón a que se acogieron sus pretensiones, las cuales se reafirmaron en esta etapa procesal.

En lo que atañe a los alegatos del extremo pasivo, se tiene que estos giraron en torno a señalar la existencia de una simulación de la promesa del contrato de compraventa.

En este proceso, la parte pasiva pese a haber sido debidamente notificada de la demanda, no la contestó ni propuso medios exceptivos, lo que conlleva a dar aplicación a las consecuencias jurídicas previstas en el artículo 97-1 del CGP.

Aunado a lo anterior, la inactividad en este sentido conlleva a que la parte pasiva pierda la oportunidad propicia para alegar hechos que puedan desvirtuar el derecho reclamado, es decir, proponer excepciones de mérito, solicitar y aportar pruebas y, por último, es el escenario adecuado para reclamar mejoras y alegar derecho de retención.

Ahora bien, el artículo 282 del CGP, dispone que:

En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción. (Énfasis del juzgado)

Como se aprecia en la norma en cita, la regla general es que el juez cuando halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla

oficiosamente. No obstante, la norma trae sus excepciones, como es el caso de del inciso 4º en el que se señala que cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato, el juez se pronunciará expresamente sobre estas figuras, siempre que en el proceso sean partes quienes lo fueron en el contrato; caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.

De lo anterior, se concluye que para que el juez pueda pronunciarse sobre las excepciones de nulidad o simulación del contrato, deben estar presentes las partes que firmaron el pacto y, lo más importante, haber sido propuestas en la oportunidad procesal que dispensa el ordenamiento procesal general.

Así las cosas, contrario a lo manifestado por la parte pasiva, la excepción de simulación no fue propuesta dentro del término legal y no es factible decretarla de oficio.

COSTAS

Establece el artículo 365 del CGP que, en los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

“(...) 1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código”.

Así las cosas, teniendo en cuenta se accederá a las pretensiones de la demanda, se condenará en costas a la parte pasiva compuesta por JOSÉ HENRY VELOSA BERNAL. Lo anterior, en cuanto a que LUZ MARINA GÓMEZ MORENO, se le concedió amparo de pobreza y uno de los efectos de esta figura es que el beneficiario no será condenado en costas (artículo 154 del CGP). Por secretaría liquídense.

Inclúyase como agencia en derecho, la suma dos millones doscientos mil pesos (\$2.200.000) al tenor de lo dispuesto en el artículo 5, numeral 1º, del Acuerdo PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016. Ahora bien, teniendo en cuenta que la demandada Luz Marina Gómez Moreno, goza de amparo de pobreza, corresponderá al demandado José Henry Velosa Bernal, asumir el pago del 50% del anterior valor, es decir un millón cien mil pesos (\$1.100.000).

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Úmbita, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. DICTAR SENTENCIA ANTICIPADA, dentro del presente proceso verbal de Resolución de Contrato interpuesto por **HÉCTOR ANDRÉS TORRES VALERO** en contra de **HENRY JOSÉ VELOSA BERNAL** y **LUZ MARINA GÓMEZ MORENO**, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 278 del CGP.

SEGUNDO. ACCEDER a las pretensiones de la demanda, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la sentencia.

TERCERO. DECLARAR que **HENRY JOSÉ VELOSA BERNAL** y **LUZ MARINA GÓMEZ MORENO** incumplieron el contrato de promesa de compraventa que suscribieron con **HÉCTOR ANDRÉS TORRES VALERO**, de acuerdo con lo expuesto en esta providencia.

CUARTO. DECLARAR la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes.

QUINTO. Como consecuencia de las anteriores declaraciones, condenar a **HENRY JOSÉ VELOSA BERNAL** y **LUZ MARINA GÓMEZ MORENO** a devolver a **HÉCTOR ANDRÉS TORRES VALERO** los derechos, acciones propiedad y posesión sobre el bien inmueble vinculado al lote de terreno “Los Pinos”, ubicado en la vereda de Chuscal del municipio de Úmbita, identificado en catastro con el número 000200040088000, matrícula inmobiliaria 090-31-3187 de la ORIP de Ramiriquí.

SEXTO. CONDENAR a **HENRY JOSÉ VELOSA BERNAL** y **LUZ MARINA GÓMEZ MORENO** al pago de la cláusula penal de cinco millones de pesos (\$5.000.000).

SÉPTIMO. CONDENAR en **COSTAS** a **HENRY JOSÉ VELOSA BERNAL** liquídense por secretaría incluyéndose como agencias en derecho la suma de un millón cien mil pesos (\$1.100.000) al tenor de lo dispuesto en el artículo 5, numeral 1º, del Acuerdo PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016.

OCTAVO ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares que se hubieren decretado. Ofíciase como corresponda.

Notifíquese y cúmplase

LUIS ERASMO CEPEDA ARAQUE
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO



LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ A LAS PARTES POR ANOTACIÓN EN EL ESTADO ELECTRÓNICO Y FÍSICO N° 16 FIJADO HOY 23-04-2.024 A LAS 8:00 A.M.

JOSÉ RODRIGO ROMERO AMAYA
SECRETARIO

Firmado Por:

Luis Erasmo Cepeda Araque
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado Promiscuo Municipal
Umbita - Boyaca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **9796715444b3e8b364964c4e4ff52b58d941c7323738d1c31942e53049efa118**

Documento generado en 22/04/2024 02:27:35 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>