



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C. Catorce (14) de abril de dos mil veintitrés (2023).-

REF: PROCESO No.110013103028-2018-00276-00.

DEMANDANTE: JOSÉ GREGORIO HOYOS CRUZ Y VENTAS INSTITUCIONALES S.A.S, en REORGANIZACION.

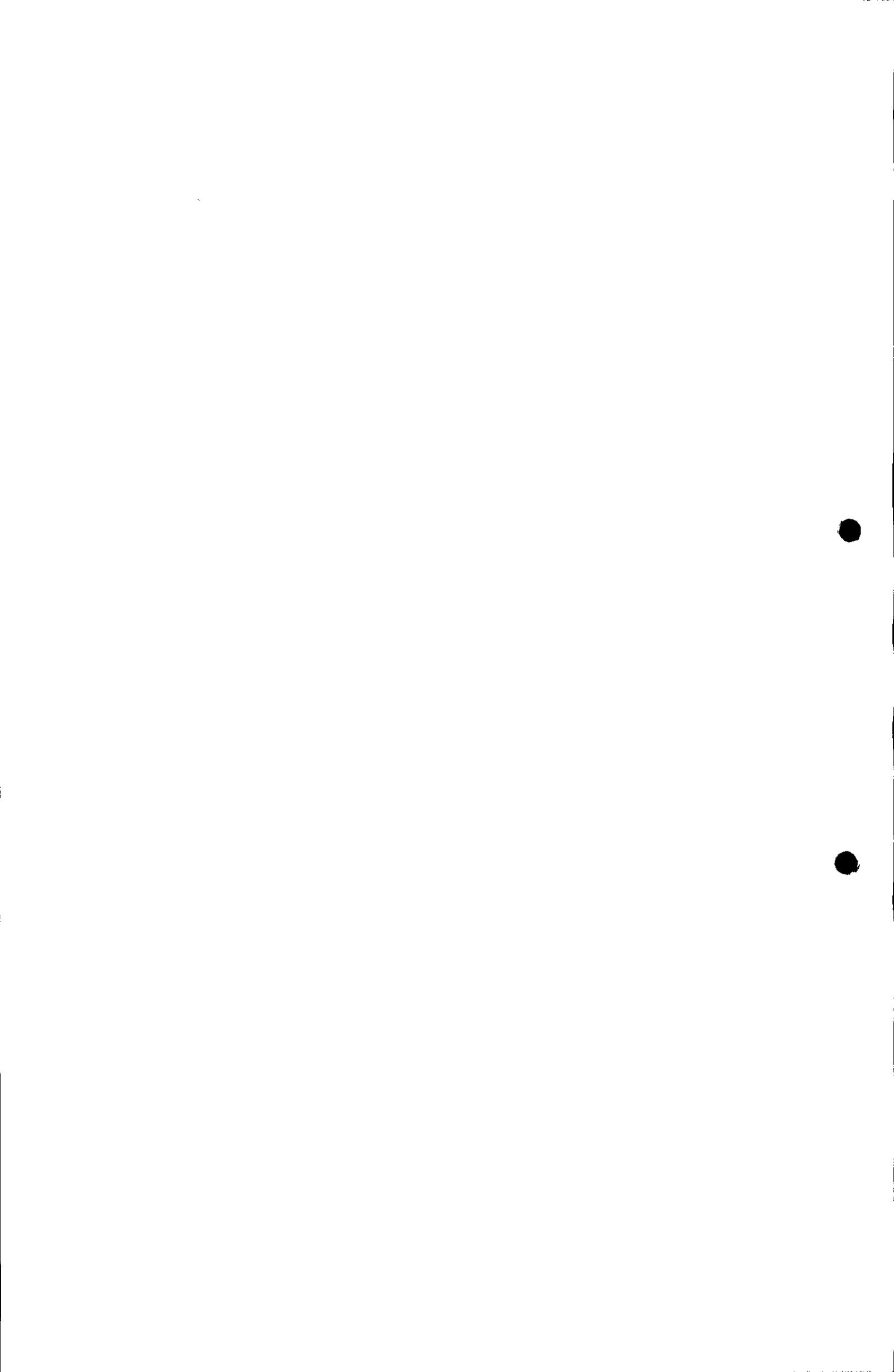
DEMANDADO: JOHAN JAVIER MARTINEZ AGUILERA.-

ASUNTO:

Evacuadas las etapas procesales consagradas en la audiencia inicial y la de instrucción y juzgamiento, señaladas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, se procede a emitir sentencia escrita, conforme lo autoriza el inciso 3º numeral 5º del art. 373 *ibídem*.

I. ANTECEDENTES

1º. JOSÉ GREGORIO HOYOS CRUZ Y VENTAS INSTITUCIONALES S.A.S, en reorganización, a través de apoderado judicial, presentó demanda en contra de JOHAN JAVIER MARTÍNEZ AGUILERA, para que a través del procedimiento verbal se declare: i) Que el aquí convocado en calidad de prometiende comprador, incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado sobre el inmueble ubicado en la Transversal 86 A No.32-33 sur, Transversal 87 No.23B-76 sur y AK 80G No.2-34 (dirección catastral), con matrícula inmobiliaria No. 50S-40053809, suscrito el 8 de febrero de 2011, con JOSE GREGORIO HOYOS, en calidad de prometiende vendedor, y modificado por un primer otrosi el 18 de julio de 2012, por un segundo otrosi firmado por las partes el 16 de agosto de 2012 y posteriormente por un tercer otrosi suscrito el 5 de mayo de 2015 y los demás acuerdos que surgieron del documento aclaratorio para la suscripción del tercer otrosi, fechado en mayo 5 de 2015. ii) Que como consecuencia de la anterior declaración, se decrete



la resolución del contrato de compraventa celebrado entre las partes sobre el anterior inmueble iii) Se condene al demandado JOHAN JAVIER MARTINEZ AGUILERA, a restituir a favor de JOSE GREGORIO HOYOS CRUZ y de la sociedad VENTAS INSTITUCIONALES S.A.S, en su calidad de litisconsorte necesario, el bien inmueble prometido en venta. iv) Que se condene al demandado a pagar a los demandantes, el valor de los frutos civiles causados desde la fecha de entrega del inmueble al prometiente comprador, esto es, a partir del 30 de marzo de 2011 y hasta el momento de la entrega material del bien. v) Que se condene al pago de la cláusula penal a cargo del demandado, cuyo valor es de \$200.000.000, vi) Que se ordene la compensación económica a que haya lugar, descontando los dineros que ya hubiere pagado el demandado al aquí demandante de las sumas que sean reconocidas como frutos civiles de acuerdo con lo solicitado en el punto inmediatamente anterior, y si tal tasación de frutos no fuere suficiente, la compensación se hará extensiva al valor de cláusula penal que habrá de reconocerse en la sentencia.

2º. Las anteriores pretensiones se fundamentan en los siguientes hechos que se sintetizan así:

Entre las partes aquí en contienda se celebró el contrato de promesa de compraventa aducido en el acápite de pretensiones. Este documento junto con los otrosi aducidos anteriormente, fue complementado con las comunicaciones remitidas al prometiente comprador en mayo 12 de 2017 y agosto 23 de 2017, mediante la cual se señaló como fecha para el otorgamiento de la escritura pública respectiva, el día 29 de noviembre de 2017 a las 3:pm, en la Notaría 61 del Círculo de Bogotá.

Ninguna de las partes cumplió con el otorgamiento de la escritura pública, señalada para el día 5 de abril de 2011, sin embargo, los contratantes decidieron suscribir otrosi a la promesa de compraventa fechado el 18 de junio de 2012, en el cual dejaron constancia que para esa data el prometiente comprador había pagado al prometiente vendedor la totalidad del precio pactado, es decir, la suma de \$1.100.000.000, con lo cual se dio cumplimiento a lo ya indicado en la cláusula novena de la promesa, en donde se dijo que la entrega del inmueble se haría el 30 de marzo de 2011.

En la cláusula 2ª del referido documento, expresaron las partes que el prometiente comprador, tenía conocimiento que el gravamen hipotecario que soportaba el inmueble, era una garantía de obligaciones a cargo de la empresa Ventas Institucionales S.A.S. También expresaron que, el gravamen no fue posible levantarlo porque dicha sociedad quedó en situación de iliquidez que no le permitió



pagar la obligación, debido a que sus instalaciones fueron consumidas por un incendio, hecho sobreviniente ajeno a la voluntad del prometiente vendedor, evento que dio lugar a que la sociedad en cuestión se acogiera a un proceso de reorganización.

En la cláusula sexta de ese documento, el prometiente comprador autorizó al prometiente vendedor para vender el bien inmueble a la sociedad Ventas Institucionales, pero con la obligación de realizar todas las gestiones, sustitución de garantías o pagos a que hubiere lugar, para liberar el bien, y de esta forma transferirlo al prometiente comprador, en un término no mayor de 18 meses, contados a partir de la firma del otrosí.

Las partes suscribieron un segundo otrosí al contrato de promesa de compraventa, fechado en agosto 16 de 2012, donde se pactó que el prometiente comprador solicitaba al prometiente vendedor, la devolución de quinientos millones de pesos (\$500.000.000), sobre el precio pactado y ya pagado, petición que fue plenamente aceptada por prometiente vendedor, fecha en la cual hizo la devolución de esa cantidad de dinero, quedando constancia de ello en la cláusula 3ª del mismo documento. Es decir que, sobre el precio pactado inicialmente, tan solo quedó pagada una suma de \$600.000.000, para ese momento.

Como consecuencia de la devolución de los dineros mencionados, el prometiente comprador se obligó a pagar al prometiente vendedor, los quinientos millones de pesos (\$500.000.000), el día 16 de agosto de 2013, según se lee en el punto cuarto de del segundo otrosí, y como respaldo o garantía de la anterior suma de dinero que fue devuelta del precio que originalmente se había pagado, se libró un pagaré que fue incorporado al contrato según el tercer otrosí.

Se advierte que, ese otrosí fue suscrito de esa manera tan clara y concluyente porque varios de los documentos originales que allí se transcribieron se extraviaron, por lo cual, para darle validez a todo lo pactado, los contratantes acudieron a elaborarlo para reunir todo cuanto hizo parte de las obligaciones y derechos que a cada uno le correspondía, siendo por tanto ese documento el único válido para los contratantes respecto de esa promesa de compraventa.

Conforme se aclara en la cláusula segunda del tercer otrosí, fechado el 5 de mayo de 2015, el prometiente comprador, al corte del 30 de diciembre de 2015, adeudaba al prometiente vendedor, respecto del precio pactado la suma de \$900.000.000, es decir, para tal fecha solo había pagado la cantidad de \$200.000.000, respecto del precio pactado en la promesa de compraventa. Igualmente, el demandado solicitó una nueva devolución por la suma de \$50.000.000, es decir, para esta fecha el demandado adeudaba al prometiente vendedor el valor de \$950.000.000, como saldo del precio acordado en el contrato.



514

Una vez la sociedad VENTAS INSTITUCIONALES S.A.S, pagó la totalidad de la obligación hipotecaria, JOSE GREGORIO HOYOS, actuando como persona natural y en representación de dicha sociedad, procedió a manifestarle a JOHAN JAVIER MARTINEZ AGUILERA, mediante comunicación fechada en mayo 12 de 2017 que, el predio se encontraba libre de todo gravamen, por lo cual lo requería para el pago de los 950.000.000, adeudados respecto del precio del inmueble, indicándole también que, se encontraba en disposición de concertar la fecha y hora para el otorgamiento de la escritura y de esta manera perfeccionar la promesa. Nuevamente el 23 de agosto de 2017, el demandante no solo requirió al prometiente comprador para el pago del precio adeudado, sino para que acudiera a la Notaría 61 de Bogotá, a la hora de las 3 p.m. del día 29 de noviembre de 2017, a otorgar la respectiva escritura pública, pero el demandado no compareció, incumpliendo sus compromisos.

3°. Mediante auto del 20 de Junio de 2018, se admitió la demanda, la cual se notificó en legal forma al demandado, quien a través de apoderado judicial procedió a contestarla oportunamente, oponiéndose a las pretensiones del actor. Igualmente, procedió a formular las excepciones de mérito que denominó:

i) FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA: Soportada en que de su parte no suscribió contrato de compraventa de inmueble con el demandante, pues su actuación fue en representación o como intermediario del señor Néstor Belisario Núñez Peña quien fue el verdadero interesado en adquirir a título de compraventa el inmueble prometido en venta, con quien se pactó una comisión de \$100.000.000, representación que en su sentir fue subsanada con la cesión de derechos realizada el 10 de julio de 2012.

ii) MALA FE DEL DEMANDANTE: respaldada en el hecho de que el demandante conoció desde un principio que la compra la realizaba Néstor Belisario Núñez Peña quien además con su mediación pagó el precio pactado, tomó e posesión el inmueble.

iii) SIMULACION DE CONTRATO POR PARTE DEL DEMANDANTE: Fincada en que la compraventa realizada por el demandante y a favor de la sociedad Ventas Institucionales S.A.S. en el año 2012 y registrada en la anotación No. 10 del respectivo certificado de tradición y libertad, constituye una actuación simulada en razón a que la aludida sociedad es de su propiedad, negocio jurídico realizado con la intención de defraudar a sus acreedores.



400

En la audiencia inicial celebrada el 25 de noviembre de 2019, se ordenó integrar el contradictorio por pasiva, citándose a este juicio a NESTOR BELISARIO NÚÑEZ PEÑA, en calidad de litisconsorte necesario del demandado, quien compareció a contestar la demanda, oponiéndose a las pretensiones del actor y además formuló las excepciones de mérito que denominó:

i) PRECIO PAGADO, OBLIGACIÓN EXTINGUIDA: fincada en el hecho de que el la obligación derivada del contrato de promesa de venta relativa al pago de precio se cumplió a satisfacción, es decir, oportunamente se pagó la suma de \$1.100.000.000.oo por el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40053809 extinguiéndose así la obligación por parte del comprador.

ii) LITERALIDAD DE LOS TÍTULOS VALORES: Soportada en que la presunta deuda de \$900.000.000.oo. no corresponde al precio del inmueble prometido en venta, por cuanto, con anterioridad a la suscripción del pagaré ya había sido pagado el precio del inmueble por valor de \$1.100.000.000.oo. siendo la obligación contenida en el pagaré un convenio autónomo correspondiente a un contrato de mutuo e independiente a la promesa de compraventa. No debe tergiversarse la naturaleza y características del contrato inicialmente pactado con el derivado de un pagaré creado con posterioridad a la satisfacción de la contraprestación del pago del precio. Además, el obligado cambiario para la fecha de suscripción del pagaré y del otro si No. 2 ya no era parte del vínculo jurídico de la promesa de compraventa en razón a la cesión de derechos realizada a su favor.

iv) INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL PROMETIENTE COMPRADOR CESIONARIO: fundada en que, para la fecha de suscripción del pagaré por parte de Johan Javier Martínez y las fechas en que se le remitieron los requerimientos para la suscripción de la respectiva escritura pública, éste no era parte del contrato de promesa de compraventa, pues las obligaciones asumidas por la aludida persona en la promesa, le fueron cedidas a su representado con aproximadamente tres años de anterioridad, situación conocida por el vendedor.

4. Posteriormente se evacuaron las etapas procesales establecidas en la audiencia inicial y la de instrucción y juzgamiento, conforme a las previsiones señaladas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso. Practicadas las pruebas decretadas y habiéndose corrido traslado a las partes para alegar de



401

conclusión y no existiendo irregularidad alguna que tengan la virtualidad de viciar de nulidad la actuación procesal surtida, es del caso proceder a dictar sentencia, teniendo en cuenta las siguientes,

II. CONSIDERACIONES:

1. Los presupuestos procesales, requisitos indispensables para la regular formación y desarrollo de la relación jurídica procesal, tales como demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer y competencia del juez, no hay duda que concurren en este asunto y como no se observa causal que invalide lo actuado, se impone una decisión de mérito.

2. En este evento, el extremo demandante pretende la resolución del contrato de promesa de compraventa y sus respectivas adendas realizadas en el curso de la referida convención, alegando el incumplimiento de su contraparte, por la falta de pago del precio total pactado y por no comparecer a la notaría a suscribir la escritura pública respectiva.

3. Por cuestiones metodológicas, el despacho abordará liminarmente la cuestión litigiosa relacionada con la FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA, alegada por el demandado JOHAN JAVIER MARTÍNEZ AGUILERA, afirmando que suscribió el contrato de promesa de compraventa no en nombre propio, sino simplemente en representación o como intermediario del señor NESTOR BELISARIO NÚÑEZ PEÑA, persona que es la verdadera interesada en adquirir el bien a título de compraventa, y además posteriormente se le realizó a su favor la cesión de derechos derivados del referido contrato.

3.1. Con el propósito de resolver el anterior tópico, se precisa memorar que, la legitimación en la causa, como de antaño lo ha entendido la doctrina y la jurisprudencia, es aquella calidad subjetiva reconocida por la ley a las partes en relación con el interés sustancial que se discute en el proceso. Reside en la identidad de las personas que figuran como sujetos de la pretensión procesal, con las personas a las cuales la ley otorga el derecho para postular determinadas pretensiones o para resistirlas o refutarlas. Por ende, no es una cuestión procesal propiamente dicha, sino es un asunto de linaje sustancial, en la medida que en este contexto se examinan relaciones jurídicas sustanciales, a efectos de establecer si la ley les concede expresamente a quien demanda o a quien es demandado, la acción o la excepción para ejercer su derecho.



3.2. A efectos de establecer la legitimación de JOHAN JAVIER MARTÍNEZ AGUILERA, para ser válidamente demandado en esta causa, pues advierte que, quien fungió como verdadero comprador fue NESTOR BELISARIO NÚÑEZ PEÑA, habrá de relievase que, en desarrollo del principio de la relatividad de los contratos, los mismos ni aprovechan ni perjudican a los que no han concurrido a celebrarlos, es decir, por regla general, salvo determinadas excepciones que no es el caso entrar a considerar en este caso, sujetos extraños a estas relaciones jurídicas, no pueden inmiscuirse en asuntos propios de la partes contratantes. De ahí que, en una relación contractual, como la que ahora llama la atención del despacho, el único llamado a responder por pasiva, no es otro que el señor MARTINEZ AGUILERA, quien suscribió el contrato fundamento de esta acción en calidad de prometiente comprador, y a quien el demandante -prometiente vendedor – le endilga el incumplimiento. Por consiguiente, éste no puede desligarse o sustraerse de sus obligaciones contraídas en el pacto, bajo el pretexto que actuaba en representación de un tercero, el cual nunca fue mencionado en la promesa de compraventa, ni en calidad de prometiente comprador, ni mucho menos como mandante de aquél.

3.3. Ciertamente, en el caso *sub-examine*, se vislumbra tanto de los argumentos esbozados en los escritos contestarios de la demanda, como de los interrogatorios de parte y de los testimonios recibidos en la audiencia de instrucción y juzgamiento que, entre JOHAN JAVIER MARTÍNEZ AGUILERA y NESTOR BELISARIO NÚÑEZ PEÑA, se configuró un mandato oculto o sin representación, regulado por los artículos 2177 del Código Civil y 1262 del Código de Comercio, por cuanto aquél al celebrar el contrato de promesa de compraventa con el prometiente vendedor JOSE GREGORIO HOYOS, afirmó actuar en nombre propio aunque realmente quien iba adquirir el bien era el tercero NUÑEZ PEÑA. Así pues, cuando se trata de un encargo no representativo, como sucedió en este asunto, se entiende que, a pesar que el procurador en ejercicio del acto encomendado actuó en nombre propio, en el fondo lo hizo por cuenta ajena.

Entonces, el mandante en estas circunstancias no queda obligado respecto de terceros, conforme lo indica nuestro ordenamiento sustantivo civil. Así las cosas, el único al cual se le puede exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas en la convención que sirve de báculo a la acción resolutoria es al demandado JOHAN JAVIER MARTÍNEZ AGUILERA, exclusivamente, habida cuenta que, aparece inicialmente contratando como si él fuera el sujeto del interés jurídico y económico resultante del contrato, vendándose para el prometiente comprador, la realidad -una realidad oculta – cuya intención era obtener una comisión para favorecer esos



intereses ajenos radicados finalmente en cabeza de NESTOR NÚÑEZ PEÑA, quien le encomendó al demandado el cargo de negociar el bien inmueble objeto de la litis.

3.4. En la anterior hipótesis, como lo tiene sentado la doctrina autorizada, "(...) el tercero no se puede ejercer contra el mandante las acciones nacidas del contrato, pues tales acciones no las tiene sino contra el mandatario. Y recíprocamente ese tercero no puede ser sujeto pasivo de acciones ejercidas por el mandante, pues él no puede ser sujeto pasivo sino de acciones contractuales ejercidas por el mandatario. Las situaciones descritas no varían, ni aún en el supuesto de que al momento de contratar, o después, el tercero sepa la real y verdadera condición de quien, siendo mandatario, aparece obrado en su propio nombre y en su propio interés. La realidad objetiva prevalece sobre la subjetiva." (De los Principales Contratos Civiles, pag. 416, Ed. Temis, Cesar Gómez Estrada).

3.5. Siguiendo el anterior norte argumentativo, se arriba a la conclusión que, el único sujeto sobre el cual puede recaer la legitimación por pasiva para ser demandado en esta contención, es el contratante JOHAN JAVIER MARTÍNEZ AGUILERA, a quien en principio se le imputa en calidad de prometiende comprador, el incumplimiento del contrato, por no haber cancelado la totalidad del precio acordado, y no asistir a la notaría a suscribir el instrumento público correspondiente.

3.6. Se desestimará entonces la excepción denominada FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA. Igualmente, se advierte en consideración a las argumentaciones expuestas que, no había lugar jurídicamente a integrar el contradictorio mediante la citación a este juicio del señor NESTOR NÚÑEZ PEÑA, por cuanto éste nunca obró en la relación contractual como prometiende comprador, siendo simplemente un mandante oculto a los ojos del extremo demandante y a pesar que posteriormente se celebró un contrato de cesión sobre los derechos derivados de la promesa de compraventa entre MARTINEZ AGUILERA y NÚÑEZ PEÑA, lo cierto es que no está demostrado en el proceso, que la misma hubiese sido notificada al actor, como tampoco existe acto alguno o hecho del cual se pueda inferir una aceptación tácita ni mucho menos expresa de tal cesión por parte del prometiende vendedor, por ende, dicha cesión no puede producir efectos frente al demandante (Artículos 1960 y 1961 del Código Civil). Pero aún, si se aceptara en gracia de discusión que, efectivamente se produjo dicho enteramiento al señor JOSE GREGORIO HOYOS, esta situación no tiene la capacidad de desvanecer el mandato oculto, tal como quedó dilucidado por la doctrina precedentemente traída a colación, porque el conocimiento posterior por parte del extremo activo de litis, en relación al verdadero contratante que estuvo



oculto en el momento de celebrarse el contrato, no puede producir por principios lógicos efectos retroactivos.

4. Dilucidado el punto atinente a la legitimación en la causa del demandado, seguidamente se abordará el tema relacionado con la pretendida resolución del contrato, para lo cual cumple señalar que, en los pactos válidamente celebrados va implícita la condición resolutoria tácita, en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo convenido, de acuerdo con las previsiones del artículo 1546 del Código Civil, para cuya viabilidad, ha sostenido la jurisprudencia, se requiere la concurrencia de las siguientes condiciones: (i) La existencia de un contrato bilateral válido; (ii) Que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las prestaciones a su cargo, en la forma y tiempo debidos y, (iii) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones que aquél impone al demandado [el contrato].

Así, se puede afirmar que quien incumple una obligación surgida de un contrato bilateral, queda sometido a las acciones resolutoria o de cumplimiento que alternativamente puede plantear el contratante cumplido, quien también tiene derecho a reclamar, como consecuencia de una cualquiera de ellas, el resarcimiento del daño que se le hubiere ocasionado, como lo establecen los artículos 1546 *Ibidem* y 870 del Código de Comercio.

Se trata de una regla que encuentra justificación en el carácter normativo que tienen los contratos [artículo 1602 del C.C.], de suerte que si uno de los contratantes viola o transgrede la ley contractual, la parte cumplida -y sólo ella- queda habilitada para pedir que se rompa el vínculo obligacional, en orden a que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de la celebración del negocio jurídico, o para demandar que se cumpla el respectivo deber de prestación por parte del infractor.

5. En compendio, puede afirmarse que, para legitimarse en el ejercicio de la acción resolutoria, el demandante debe acreditar que fue un contratante cumplido, esto es, que honró las obligaciones que contrajo para con la otra parte, o que estuvo presto a hacerlo en los términos acordados. Como en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora por dejar de cumplir sus obligaciones, mientras el otro no atienda las propias de la manera y en la época previstas (artículo 1609 del C.C.), la resolución del negocio jurídico sólo puede incoarla el contratante que ha cumplido por su parte con sus obligaciones contractuales, de suerte que para el éxito de esa pretensión no le será suficiente al demandante probar la existencia del contrato fuente de la obligación cuyo incumplimiento alega, y afirmar



907

que su demandado se apartó de la misma, sino que también debe aportar evidencia de su legitimación, esto es, se reitera, de que es un contratante cumplido.

6. El problema jurídico en este concreto escenario, se circunscribe a determinar si el contrato de promesa de compraventa adosado al plenario, cumple en primer lugar, con los requisitos legales que le otorgan validez, y de ser así, cuál fue la causa por la cual no se cumplió finalmente, si hay contratante culpable, para luego establecer, si es procedente o no su resolución con las debidas prestaciones mutuas si es el caso.

7. Entrando de lleno al análisis del primer presupuesto axiológico, esto es, "*La existencia de un contrato bilateral válido*", debe resaltarse que, si bien en un principio no aparece formalmente acreditado el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes el día 8 de febrero de 2011, lo cierto es que, con la aportación de aquél escrito firmado por las partes contratantes y que denominaron "*DOCUMENTO ACLARATORIO PARA LA SUSCRIPCION DE TERCER OTROSI A CONTRATO DE COMPRAVENTA*", el cual milita a folios 3 a 22 del C-1, quedó ciertamente satisfecho este presupuesto, por cuanto basta con observar el contexto literal de esa prueba documental, para dar por sentada la existencia de todos los requisitos formales de la promesa de compraventa celebrada entre el demandante JOSE GREGORIO HOYOS CRUZ, en calidad de prometiente vendedor y el demandado JOHAN JAVIER MARTÍNEZ AGUILERA, quien funge como prometiente comprador, sobre el bien inmueble consistente en una bodega denominada VI, con todas sus mejoras, el cual hace parte del lote de mayor extensión denominado Lote 22 del cual se segrega o separa en forma definitiva, ubicado en la Transversal 86 A No.32-33 sur (antes), Transversal 87 No.23B-76 sur (antes), Ak 80G No.2-34 (Dirección Catastral actual) de Bogotá, el cual le corresponde la matrícula inmobiliaria 50S-40053809.

7.1. En torno a la existencia jurídica de dicha "*promesa*", importa recordar que el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que sustituyó al artículo 1611 del Código Civil, establece las exigencias que la misma debe reunir para que "*produzca obligaciones*", esto es, para que sea eficaz, presupuestos de los que se advierte, cumplen una función muy importante, de tal suerte que si no se reúnen a cabalidad, el pretendido negocio se afecta en su existencia misma, pues, al tenor de lo dispuesto en la disposición en cita, no produce obligación alguna.

7.2. Dentro de esos requerimientos, el numeral 1° de la norma referida, dispone que el contrato debe constar por escrito, es decir, para su perfeccionamiento se debe agotar una forma determinada que es



466

constitutiva, *ad substantian actus*, consistente en la extensión de un documento privado o una escritura pública, requisito que en el *sub lite* se cumple cabalmente, de cara a lo verificado en la prueba documental que milita a folios 3 a 22 del C-1.

7.3. El numeral 2° de la referida disposición legal, prevé que el contrato a que la promesa se refiere, no puede ser de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establecen los artículos 1511 y 1502 del Código Civil, esto es, que se registre un error de hecho sobre la calidad del objeto, o que no se verifiquen los requisitos para obligarse. En el documento estudiado no se advierte error de tal entidad, por cuanto se trata de un bien inmueble o predio perfectamente delimitado e identificado por sus linderos generales y específicos; asimismo, se observa que las partes contratantes son legalmente capaces, consintieron en dicho acto, y no se avista que su consentimiento adolezca de vicio; la promesa recae sobre un objeto lícito, y su causa es igual lícita, contiene unos plazos determinados que posteriormente se fueron ampliando por mutuo consentimiento de las partes, y se establecieron ciertas condiciones a cumplir, así mismo se fijó la época en que debía de celebrarse el contrato prometido, pues quedó plasmada una fecha y una Notaría a la cual deberían comparecer los contratantes para suscribir el respectivo acto notarial, previo el agotamiento de las obligaciones pactadas.

7.4. De otra parte, en el numeral 4° de la norma en comento, exige que el contrato prometido se determine con sus elementos característicos con tal intensidad y precisión que para su perfeccionamiento solo falte la tradición de la cosa o el agotamiento de las solemnidades legales, exigencia que en materia de compraventa de inmuebles, señala la determinación del bien por sus linderos generales y particulares y la manera en que el mismo debe ser entregado, y de existir una cierta condición, la discriminación de la misma para su cumplimiento; así, de forma general se observa que el bien inmueble prometido en venta entre las partes en conflicto, fue individualizado y descrito de manera tanto general como específica, no cabe duda de su existencia; se acordó una serie de fechas y ciertas condiciones, entre ellas el pago del precio a cumplir. De igual modo, se observa del documento que refleja la promesa de compraventa que se pactó un precio (\$1.100.000.000), el cual debía ser cancelado por parte del prometiende comprador.

Con base en todo lo anterior, se concluye que, se encuentra satisfecho el primer requisito axiológico de la acción invocada.



40x

8. En relación a la acreditación de los siguientes requisitos necesarios para el buen suceso de la acción resolutoria, esto es, que el demandante haya cumplido con sus obligaciones como vendedor, o que haya estado presto a ello, y que el demandado, por su parte, hubiese incumplido sus prestaciones que estaban a su cargo como comprador, es neurálgico para dilucidar estos tópicos, establecer si efectivamente el accionante se encontraba habilitado jurídicamente para deprecar la resolución del contrato, pues no debe olvidarse, que necesariamente la parte que invoca cualquiera de las alternativas que le otorga el art. 1546 del C.C, tiene que haber cumplido o al menos haberse allanado a cumplir con las prestaciones impuestas a su cargo en la convención en los tiempos acordados, porque *"el titular de dicha acción indefectiblemente lo es el contratante cumplido"*. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Mag. Pon. Silvio Fernando Trejos Bueno. Sentencia: Marzo 7 de 2000, Exp.5319).

8.1. Para establecer los anteriores presupuestos, se hace necesario entrar a analizar, en primer lugar, si el prometiente vendedor JOSE GREGORIO HOYOS CRUZ, cumplió con todas sus obligaciones contraídas en la promesa de venta, para lo cual es imperativo remitirnos a las estipulaciones pactadas, a efectos de determinar si éstas deben cumplirse recíprocamente, al unísono o en forma simultánea, o si por el contrario, se establece un orden sucesivo o escalonado en las mismas, porque si las partes contratantes imponen obligaciones cronológicas deben cumplirse en el orden y forma convenida, tal como ha decantado la jurisprudencia patria.

8.2. El documento firmado por las partes que milita a folios 3 a 22 del cuaderno principal, contiene descriptivamente los antecedentes y las circunstancias que rodearon las negociaciones aducidas en las adendas convenidas por los contratantes, en relación con el precio y sus condiciones, la forma de pago, las fechas en que debía otorgarse la escritura pública para el perfeccionamiento del contrato prometido y las prórrogas que se hicieron al mismo.

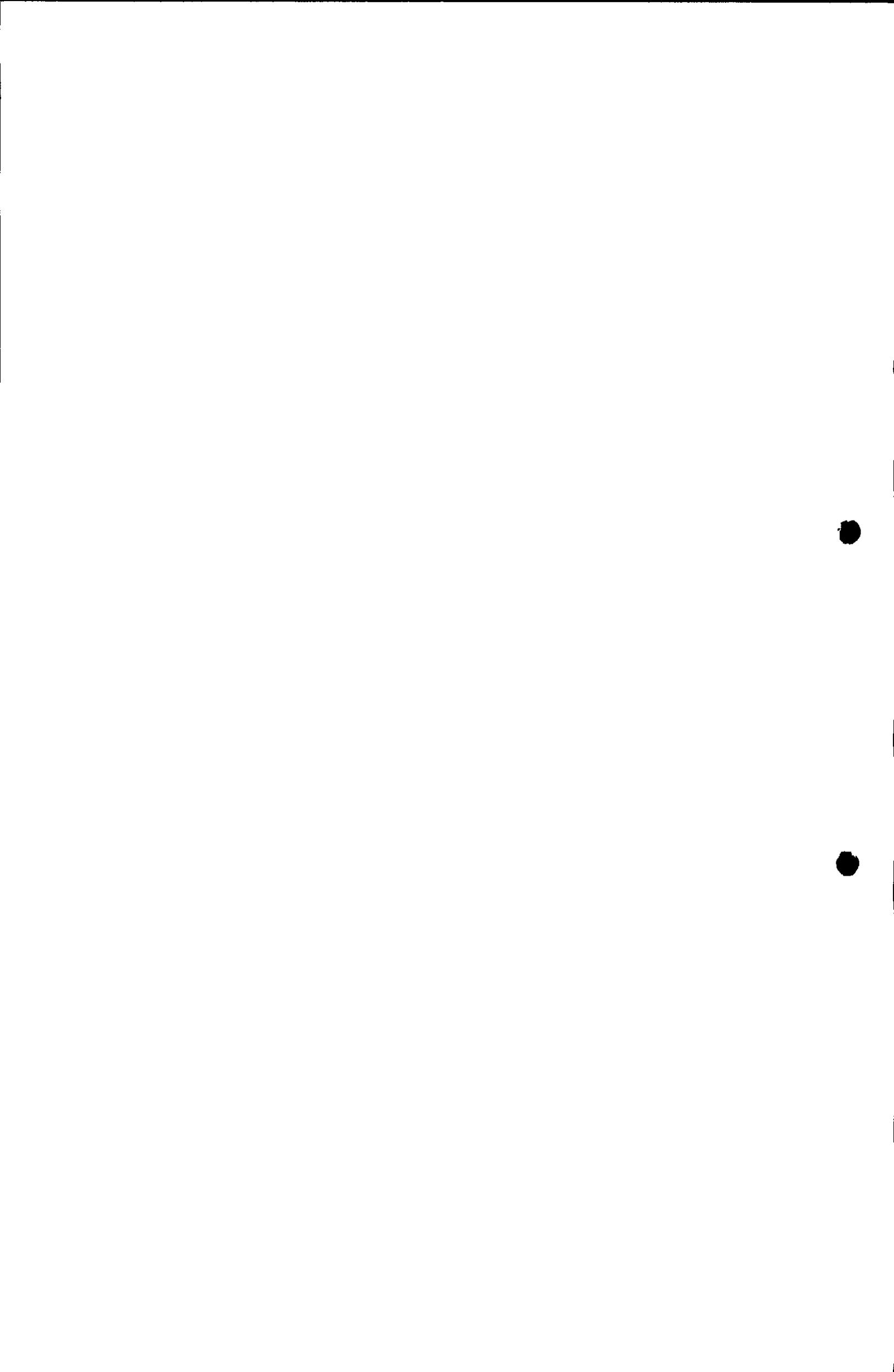
De esta prueba documental la cual no fue desconocida ni tachada de falsa por los extremos en contienda, se puede extractar diáfana y claramente que, el precio pactado por el inmueble prometido en venta fue por la suma de mil cien millones de pesos (\$1.100.000.000). Que, para el otorgamiento de la escritura pública, se convino inicialmente el día 5 de abril de 2011, a la hora de 3 p.m. en la Notaría 61 de Bogotá. Quedó igualmente documentado que, el inmueble fue entregado materialmente al prometiente comprador el día 30 de marzo de 2011 y que el precio de la venta, fue cancelado totalmente al prometiente vendedor a entera satisfacción de éste, conforme se señala en el otrosí del contrato, hecho que se encuentra



corroborado por el propio demandante en el interrogatorio recepcionado en la audiencia inicial, es decir, que para la fecha en que se entregó el bien raíz, se encontraba cancelado totalmente el precio de la venta, quedando pendiente sólo la tradición del mismo.

No obstante lo anterior, conforme se evidencia del tenor literal del documento base de esta acción judicial, los contratantes pactaron el día 16 de agosto de 2012, otrosí estipulándose expresamente lo siguiente: "SEGUNDO: EL PROMETIENTE COMPRADOR solicita al PROMETIENTE VENDEDOR que, de manera temporal, le haga la devolución de la cantidad de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000), del precio pactado en el ya indicado contrato de promesa de compraventa, lo cual es aceptado por éste. TERCERO: Que en las anteriores condiciones, EL PROMETIENTE VENDEDOR hace entrega al PROMETIENTE COMPRADOR de la cantidad de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000), como reintegro o devolución de los dineros que ya habían sido pagados, quedando por lo tanto establecido por las partes que, del precio pactado en la promesa de compraventa sobre el inmueble anteriormente descrito y alinderado, tan sólo ha sido pagada la cantidad de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000), quedando un saldo por pagar sobre tal precio por la suma de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000). CUARTO: Que el PROMETIENTE COMPRADOR se compromete y obliga para con el PROMETIENTE VENDEDOR a pagar los QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000), mencionados y descritos en los puntos anteriores, el día dieciséis (16) de agosto de dos mil trece (2013), con el fin de completar o pagar el precio total pactado en el contrato (...) QUINTO: Como medio de seguridad jurídica, las partes manifiestan que el PROMETIENTE COMPRADOR otorga a favor del PROMETIENTE VENDEDOR un PAGARÉ por la suma de \$500.00.000, como ya se dijo, con fecha de vencimiento en agosto 16 de 2013".

8.3. Atendiendo las anteriores estipulaciones contractuales, refulge que las obligaciones pactadas en cuanto al pago del precio por el prometiente comprador, se cumplieron en su totalidad, pues así lo verificaron y expresaron las partes en el otrosí. De manera que, le correspondía al prometiente vendedor, realizar la tradición del inmueble prometido en venta a través del otorgamiento de la escritura pública, acto que quedó convenido inicialmente para el día 5 de abril de 2011. Empero, el demandante no acreditó que hubiese comparecido a la notaría indicada a correr el debido instrumento público, a pesar que para ese momento estaba ya cancelado el precio. No obstante, los contratantes perseveraron en la ejecución de la promesa, estipulándose una nueva fecha para ese fin, a la espera que el demandante realizara las gestiones necesarias para levantar el gravamen hipotecario que



904

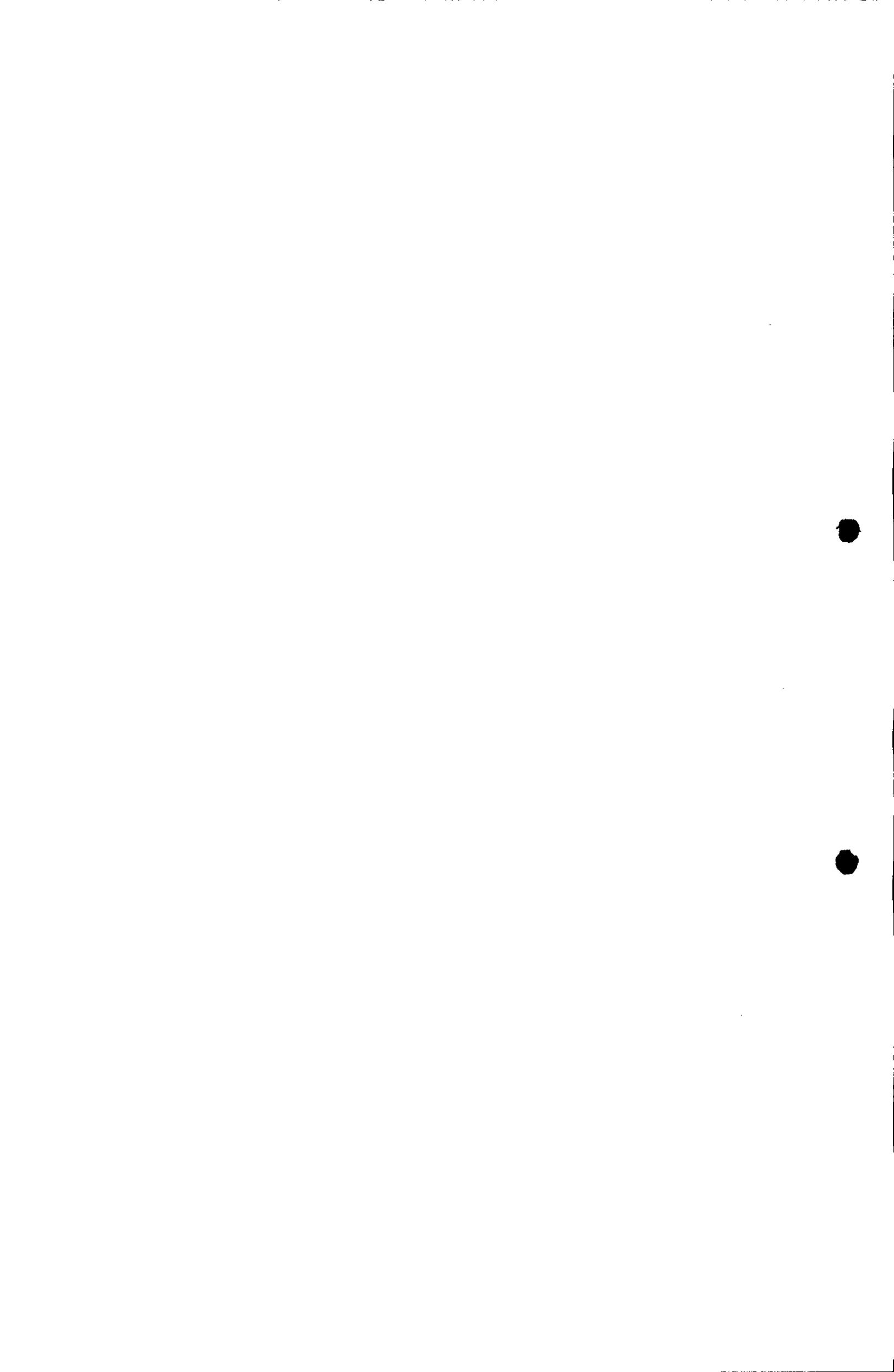
pesaba sobre el predio, la cual quedó pactada mancomunadamente para el día 30 de diciembre de 2015 a las 3 p.m. en la misma notaria. En esa data, tampoco se evidencia que el demandante hubiese comparecido a otorgar el instrumento público correspondiente a favor del prometiente comprador. Si bien se estipuló en el otrosí del contrato que, el anterior plazo podría prorrogarse máximo hasta el 5 de noviembre de 2016, lo cierto es que tampoco existe prueba demostrativa que el prometiente vendedor hubiese comparecido a la notaría acordada a suscribir la escritura en ese interregno de tiempo.

8.4. Frente al anterior panorama, lo que se demuestra es que, no se materializó o celebró el contrato prometido, por cuanto el demandante JOSE GREGORIO HOYOS CRUZ, no obstante haber recibido la totalidad del precio en la forma convenida, finalmente no compareció a la notaría a suscribir la escritura pública en las fechas estipuladas consensuadamente, hecho que sólo ocurrió hasta el día 29 de noviembre de 2017, conforme lo certifica el acta de presentación expedida por la Notaria 61 de Bogotá, vista a folio 45 del c-1, es decir, aproximadamente un año después del día límite señalado por las partes para ese propósito. Justamente por esa razón, la referida acta de comparecencia, no tiene la suficiente relevancia probatoria para demostrar el cumplimiento del demandante en lo atinente a su obligación de otorgar el instrumento público, por cuanto los contratantes nunca estipularon en forma concreta y clara esa fecha para esos menesteres.

Ahora, el hecho de que se haya requerido al prometiente comprador para que compareciera el día 29 de noviembre de 2017 a celebrar el contrato prometido en la notaría 61 de Bogotá, ello no constituye un acto consensuado sobre el cual pueda derivarse una prestación a cargo del demandado, porque no debe perderse de vista que las exhortaciones hechas a éste para que compareciera a la notaría a celebrar el contrato prometido una vez logrado el levantamiento de la hipoteca que soportaba el bien, no fueron más que el producto de la mera liberalidad o voluntad unilateral e inopinada del actor, sin la aquiescencia del otro contratante, por ende, no son generadoras de obligaciones bilaterales.

8.5. Puede pensarse desprevenidamente que, el prometiente comprador en últimas no pagó en su totalidad el precio acordado por cuanto el prometiente vendedor, le hizo un reintegro o devolución por la suma de \$500.000.000, quedando así un saldo de \$600.000.000.

Sin embargo, para este Despacho, esa novedosa circunstancia surgida después de que se había materializado el pago total de la obligación en el plazo



910

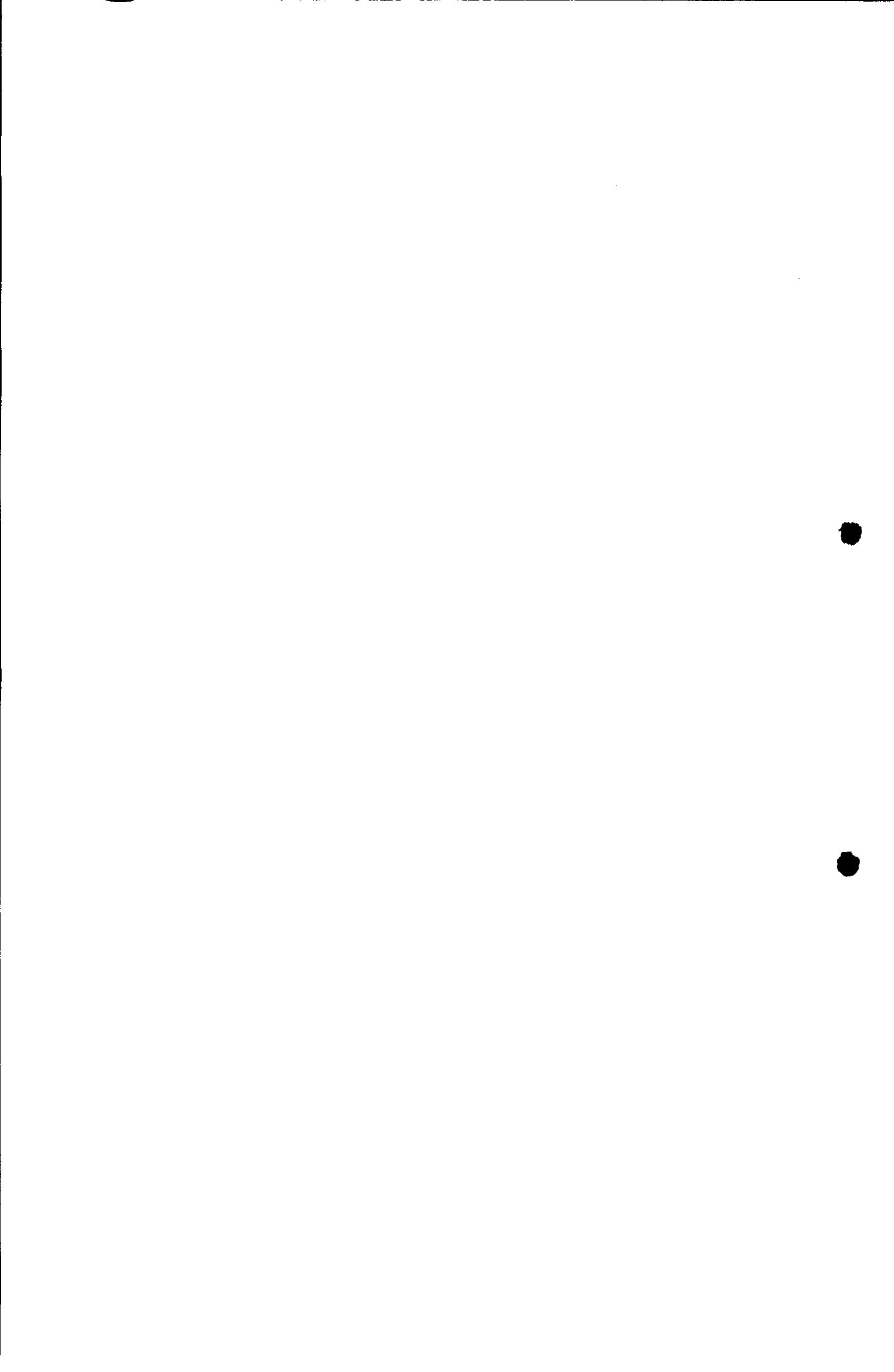
acordado, en otras palabras, cuando las sumas de dinero por este concepto ya habían ingresado legal y formalmente al patrimonio económico del prometiente vendedor, no tiene la suficiencia jurídica para modificar el precio convenido, como impropriamente pretende por el actor, presentando liquidaciones de intereses de plazo y moratorios sobre valores incorporados autónomamente en títulos valores extraños al contrato.

Cierto es que, con posterioridad a la entrega de los dineros pactados como precio de la compraventa, el demandante le devolvió al demandado la suma de \$500.000.000, no obstante, tal "reintegro" fue garantizado con el otorgamiento de un pagaré y después con el giro de una letra de cambio por valor de \$50.000.000, por consiguiente, francamente, lo que aquí se vislumbra es que, esta discusión es de un tenor diferente, en consideración a que en últimas lo que se duele el demandante, es que no se le hubiese restituido aun la suma que entregó al demandado, la cual está respaldada por unos títulos valores, siendo esto un evento o asunto de tinte diverso al de la deprecada resolución del contrato que debe ventilarse por una causa o juicio diferente al de esta acción.

9. En consideración a lo antes expuesto, el prometiente vendedor JOSE GREGORIO HOYOS, no demostró haber cumplido en cabal forma las obligaciones que le imponía el contrato. por cuanto finalmente a pesar de haber recibido en debida oportunidad el precio, no cumplió con su prestación de hacer la transferencia de dominio a través de la tradición en favor del prometiente comprador o a la persona que él señalara en su momento, tal como quedó estipulado convencionalmente, quedando deslegitimado así para invocar la acción resolutoria del contrato, por ende, sus pretensiones no tienen vocación de prosperidad, sin que se torne necesario entrar a examinar las demás excepciones formuladas por el extremo demandado, por lo que ante la frustración de las súplicas de la demanda, tampoco habrá lugar a resolver sobre las prestaciones mutuas.

III. DECISION:

En mérito a lo expuesto el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,



911

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones formuladas por el extremo demandante JOSE GREGORIO HOYOS.

SEGUNDO: Declarar no probada la excepción de "falta de legitimación en la causa por pasiva" interpuesta por el demandado JOHAN JAVIER MARTÍNEZ AGUILERA, excluyendo de esta acción al señor NESTOR NÚÑEZ PEÑA, citado al juicio en calidad de litisconsorcio necesario del extremo pasivo de la litis.

TERCERO: En consecuencia, se decreta la terminación del proceso.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandante, señalándose como agencias en derecho la suma de \$ 12.000.000.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

NESTOR LEON CAMELO

Juez.-



República de Colombia
Banco del Poder Público
Caja de Pensión Civil
del Consejo de Bogotá D.C

El anterior ~~auto~~ se Notifico por Estado

No. 022

Fecha 17 ABR 2023

El Secretario(a),

