

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veinticinco de octubre de dos mil veintiuno

Proceso: Verbal.
Demandante: Carlos Julio Cárdenas Rodríguez.
Demandado: Harvey Horacio Castillo Tirado y otra.
Radicación: 27-2017-00049-00.

El juzgado dicta sentencia dentro del proceso de Carlos Julio Cárdenas contra Bancolombia S.A., Harvey Horacio Castillo Tirado y Nohora Inés Amaya Algecira.

Antecedentes

1. La parte demandante solicitó declarar la resolución de los contratos de promesa de compraventa ajustado el 9 de julio de 2012 y compraventa consignado en la escritura pública No. 5.247 de 17 de octubre de 2012 de la Notaría 37 de Bogotá, que suscribió, con la demandada Nohora Inés Amaya Algecira, en condición de promitentes vendedores y vendedores, y con el demandado Harvey Horacio Castillo Tirado en condición de promitente comprador y comprador. Negocios que recayeron sobre el inmueble ubicado en la Calle 67 Sur No. 71 I – 14 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria No. 50S-1074253.

En consecuencia, solicitó tanto condenar al demandado Harvey Horacio Castillo Tirado a restituir el inmueble a los vendedores indemnizarle los daños derivados del incumplimiento del contrato tarifados en la suma de

\$50.000.000, como disponer la cancelación de la hipoteca constituida por aquel en beneficio de Bancolombia S.A.

2. Subsidiariamente, solicitó disponer que la restitución se contraiga al 50% del inmueble que era de su propiedad, y se condene al demandado Harvey Horacio Castillo Tirado a cancelar intereses moratorios sobre \$20.000.000 correspondiente al capital contenido en el cheque librado para pagar el precio.

3. Para fundamentar sus pretensiones, manifestó que junto a Nohora Ines Amaya Algecira eran propietarios del inmueble ubicado en la Calle 67 Sur No. 71 I – 14 de Bogotá, cada uno contaba con un derecho de cuota del 50%.

Mediante escritura pública No. 5247 del 17 de octubre de 2012 de la Notaría 37 de Bogotá, le vendieron el inmueble a Harvey Antonio Castillo Tirado, quien en el mismo acto jurídico constituyó hipoteca abierta a favor de Bancolombia S.A.

La entrega del inmueble al demandado comprador se surtió el 17 de octubre de 2012.

El precio estipulado fue \$70.000.000, para sufragar la parte correspondiente a Nohora Inés Amaya Algecira, el demandado comprador pagó \$35.000.000 en efectivo.

Por concepto del precio, el demandado recibió \$15.000.000 y un cheque por \$20.000.000, el cual fue devuelto por el banco librado por la causal de fondos insuficientes.

Debido al impago del cheque, el demandante inició proceso ejecutivo, que fue conocido por el Juzgado 31 Civil Municipal de Bogotá, bajo el radicado No. 2013-00679, en el cual se ordenó seguir adelante la ejecución, pero en donde no ha sido posible practicar medidas cautelares que garanticen el pago de la deuda.

El incumplimiento del demandado de la obligación de pagar el precio, le ha causado daños y perjuicios.

2. Bancolombia S.A. se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de mérito denominadas “ausencia del derecho – existencia de acción ejecutiva” y genérica.

Soporto su defensa, aduciendo que, en el contrato de compraventa, los contratantes renunciaron al ejercicio de la acción resolutoria y dejaron constancia de la realización del pago; igualmente manifestó que para deprecar la resolución era necesario que el demandante devolviera el cartular y prestará caución, lo cual no ocurrió.

3. Los Harvey Horacio Castillo Tirado y Nohora Inés Amaya Algecira se notificaron del auto de admisión, pero no dieron contestación a la demanda.

4. La demanda fue reformada, en el sentido de solicitar la resolución del contrato de promesa de compraventa, dicha reforma fue admitida y materia del trámite correspondiente.

5. El Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá denegó las pretensiones de la demanda, mediante sentencia de 11 de abril de 2018.

6. El Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá reconoció la nulidad de pleno derecho de la actuación surtida desde el 25 de enero de 2018, disponiendo la remisión del expediente a este estrado judicial para continuar con el trámite.

7. Esta sede judicial a través de auto de 5 de febrero de 2020, determinó que la instancia se dirimiría a través de sentencia anticipada, en la medida en que no hay pruebas pendientes de practicar.

Consideraciones

1. En el caso concurren los presupuestos procesales, y no se presentaron situaciones que ameriten invalidar la actuación, por consiguiente debe proferirse la sentencia que resuelva la instancia.

2. El problema jurídico que ocupa la atención del juzgado, consiste, de un lado, en determinar si es pertinente deprecar la resolución de la promesa de compraventa, con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa; y, de otro, en establecer si es procedente el planteamiento de la acción resolutoria del contrato de compraventa por falta de pago del precio, en aquellos casos en que el título-valor girado para pagarlo no ha sido aportado a la demanda, por militar en un proceso ejecutivo iniciado para obtener su cobro.

3. Para resolver el primer problema jurídico, cumple recordar que la suscripción del contrato prometido – como es el de compraventa – comporta la desaparición del contrato preparatorio – como es el de promesa de compraventa -, pues este último es apenas un instrumento temporal que anticipa la celebración de un convenio definitivo, al punto que su validez está atada a la determinación del acto llamado a celebrarse y su época de perfeccionamiento, por ende ambos contratos no pueden coexistir simultáneamente, y las estipulaciones llamadas a regular la relación contractual son las ajustadas en el contrato final, cuya celebración implica la desaparición del mundo jurídico de la negociación inicial.

En este punto, se recuerda que la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC2221-2020 del 13 de julio de 2020, especificó que:

“Los efectos del contrato de promesa se extinguen por el cumplimiento espontáneo de sus obligaciones, lo cual, referido a la obligación típica del contrato de promesa, lo es la celebración del contrato prometido”

(...)

“El contrato de promesa, por lo tanto no puede confundirse con el prometido, pues es su antecedente; y la realización de este es el objeto de aquella. “La promesa no es sino una convención que sirve para celebrar otra, por lo que no produce más efecto que poder exigir la celebración de éste. Ahí termina su misión. Celebrando el contrato prometido desaparece la promesa”

“Por ello ha sido reiterada la posición de esta Corte al considerar que la promesa tiene un “carácter preparatorio o pasajero, lo cual implica por naturaleza un vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, ósea, el prometido” (...). La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de este acarrea la extinción de aquella.”

4. Revisado el dossier, desprendese que con la suscripción de la escritura pública 5247 de 17 de octubre de 2012 de la Notaría 37 de Bogotá, se perfeccionó el contrato de compraventa, que se proyectó celebrar en la promesa de compraventa suscrita el 9 de julio de dicha anualidad, dando lugar a la extinción de los efectos jurídicos del referido negocio preparatorio, pues se recuerda que su función se restringe a servir de antesala y preparación del contrato definitivo.

Así las cosas, se concluye que la pretensión encaminada a obtener la resolución de la promesa de compraventa no está llamada a prosperar.

5. Para dirimir el segundo problema jurídico, recuérdese que el artículo 1546 del Código Civil prevé que, “En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado”, “Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

Bajo la misma línea, para el contrato de compraventa, el artículo 1930 del Código Civil dispone que, “Si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho

para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios”.

A partir de estos referentes normativos, la jurisprudencia ha reconocido que la fortuna de la pretensiones de resolución o cumplimiento del contrato requiere de la acreditación de los siguientes elementos: (i) contrato bilateral válido; (ii) las obligaciones del demandante hayan sido cumplidas o que aquel se hubiere allanado a cumplirlas; (iii) las obligaciones a cargo del demandado hayan sido incumplidas.

Simultáneamente, se advierte que las pretensiones de resolución y cumplimiento no son acumulables, pues ontológicamente se excluyen entre sí, ya que no puede añorarse al mismo tiempo la satisfacción de las obligaciones y la disolución de la fuente que las originó; situación que ocurre bien sea con el plantamiento de estas súplicas en una misma demanda, o con su interposición coetánea o paralela en el contexto de procesos separados.

6. Adentrandonos en las especificidades del caso, conviene tener en cuenta los efectos jurídicos del pago con títulos-valores, los cuales están contemplados en el artículo 822 del Código de Comercio, conforme al cual:

“La entrega de letras, cheques, pagarés y demás títulos valores de contenido crediticio, por obligación anterior, valdrá como pago de esta si no se estipula otra cosa; pero llevará implícita la condición resolutoria del pago, en caso de que el instrumento sea rechazado o no sea descargado de cualquier manera”, y, “Cumplida la condición resolutoria, el acreedor podrá hacer efectivo el pago de la obligación originaria o fundamental, devolviendo el instrumento o dando caución, a satisfacción del juez, de indemnizar al deudor los perjuicios que pueda causarle la no devolución del mismo”.

Ahora bien, la jurisprudencia ha entendido que el pago realizado con títulos-valores es válido, pero lleva implícita la condición resolutoria cuando es rechazado o no es descargado de cualquier manera; empero, el ejercicio de la acción de resolución requiere de la devolución del cartular

Resolución de contrato – Pago con títulos-valores – Deniega

impagado, o siquiera la prestación de caución para garantizar los perjuicios que pudieren causarse al demandado-librador por su falta de devolución.

Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia de 30 de junio de 1997 (Expediente 2528), acotó que:

“El acreedor que pretende utilizar cualquier acción extraída de la causa antecedente que determinó la creación o transferencia de un título de crédito que permanezca vivo y por ende aún en estado de ser aprovechado como base de recaudo por persona distinta, tiene el mencionado acreedor que devolverlo o prestar caución sustitutiva a satisfacción del juez, de reparar los eventuales daños que para el deudor pueda representar el no hacerlo en oportunidad”.

(Negrilla fuera de texto).

En idéntico sentido, dicha corporación en sentencia de 3 de octubre de 2013 (Expediente 11001310300420040041301) concluyó que:

“Cuando el actor percatado de que el pago convenido por la transferencia de las acciones, no le fue cumplido, habida cuenta que los cheques recibidos con ese propósito no se hicieron efectivos, tenía la opción de ejercer la acción cambiaria propia de dichos documentos u optar por la resolución del contrato o el cumplimiento del mismo, pero en una u otra hipótesis, como lo reivindicó el Tribunal, debía devolver los cheques impagados y de no hacerlo, le correspondía prestar caución para garantizar los posibles perjuicios que por esa omisión pudieran originársele a su emisor, sin embargo como quedó acreditado en el proceso ni lo uno ni lo otro acometió y, por esa razón, no le asisten la posibilidad de sacar adelante su causa resolutoria.” *(Negrilla fuera de texto).*

No puede admitirse solución contraria, pues conduciría a autorizar que el comprador pueda simultáneamente resolver el contrato a través de la acción de resolución de contrato, y perseguir la satisfacción de la obligación de pagar el precio a través de las pretensiones cambiaria y cumplimiento contractual; cuestión que pasa por alto que el destrato contractual es incompatible con la observancia voluntaria o coativa de las prestaciones derivadas de ese mismo negocio, y pone en jaque al deudor

al pedirle al mismo tiempo la atención y la aniquilación del vínculo que los liga.

7. Aterrizando en el caso concreto, se advierte que el accionante, antes de iniciar la acción resolutoria que concerta la atención de esta sede, ya había formulado un proceso ejecutivo para cobrar el cheque que se le entregó como pago del precio y que no fue descargado por insuficiencia de fondos, cuya promoción implicó el ejercicio de una pretensión cambiaria para obtener el cumplimiento de obligaciones derivadas de la compraventa subyacente al giro del instrumento.

Dicha situación es corroborada con las pizas procesales del proceso ejecutivo tramitado en el Juzgado 82 Civil Municipal de Bogotá, transitoriamente 64 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, en el cual ya se dictó auto que ordena seguir adelante con la ejecución.

Y, significa que la acción de resolución de contrato iniciado en esta lid no está llamada a prosperar, pues no se cumplió con los especiales requisitos establecidos para resolver pagos realizados con instrumentos cambiarios, tales como devolver el título o prestar caución; aunado a que el demandante, con anticipación, optó por deprecar el cumplimiento del contrato mediante la acción ejecutiva incoada para obtener el pago del saldo del precio insoluto, **comportamiento que lo excluía de la posibilidad de solicitar la resolución de la compraventa que servía como relación jurídica subyacente.**

8. Así las cosas, se declarará la prosperidad de la excepción de mérito denominada “ausencia de derecho – existencia de la acción ejecutiva” promovida por la demandada Bancolombia S.A., razón por la cual se denegarán las pretensiones de la demanda.

Se condenará en costas a la demandante por haber sido vencida en juicio, lo anterior en consonancia con el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso.

Decisión

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

Resuelve

Primero: Declarar fundada la excepción de mérito denominada “ausencia del derecho – existencia de la acción ejecutiva” formulada por la demandada Bancolombia S.A.

Segundo: Denegar las pretensiones de la demanda formuladas por Carlos Julio Cárdenas contra Bancolombia S.A., Harvey Horacio Castillo Tirado y Nohora Inés Amaya Algecira.

Tercero: Condenar al demandante a pagarle las costas de esta instancia a la demandada Bancolombia S.A., para su cuantificación se fija la suma de \$4.000.000 como agencias en derecho. Líquidense.

COPIESE Y NOTIFIQUESE,

NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ

Juez



República de Colombia
Poder Judicial
Juzgado Veintiocho Civil
del Circuito de Bogotá D.C.

sentencia

El anterior auto se Notifica por Estado
No. 083

Fecha 26 OCT 2021

El Secretario(s).

