

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., Veinticinco (25) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: Verbal Resolución Contrato de Compra Venta

RADICACION: 11001-31-03-002-2018-00316-00

DEMANDANTE: Libia Moreno Niño y Ricardo Agudelo Fontecha

DEMANDADO: Laura Del Pilar Oviedo Salcedo y Orlando Oviedo Saballeth

Surtido el trámite de instancia procede el Juzgado a proferir sentencia, previo los siguientes,

ANTECEDENTES

1.- Libia Moreno Niño y Ricardo Agudelo Fontecha demandaron a Laura Del Pilar Oviedo Salcedo y Orlando Oviedo Saballeth, a para que se declare la resolución de los contratos celebrados entre las partes los 16 de mayo de 2012 (contrato) y 17 de abril de 2016 (promesa), los primeros como promitentes vendedores y los segundos promitentes compradores, respecto del predio ubicado en la carrera 54 N° 64ª-45 Etapa II Torre 8 Apto 302, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1542275, con ocasión del incumplimiento que de la pasiva se pregonó. En consecuencia, se ordene a la demandada a restituir el inmueble y se le condene al pago frutos civiles y naturales producidos por el bien, además de los perjuicios por el incumplimiento.

En su relato fáctico la parte demandante se remitió al clausulado contenido en el contrato de compraventa suscrito por las partes el 16 de mayo de 2012 mediante el cual se realizó entrega real y material del bien a la compradora el 15 de junio de esa anualidad, describiendo que el valor de venta fue de ciento veinte millones de pesos (120'000.000), pagaderos de la siguiente forma: i) treinta y cinco millones m/cte (35'000.000) en los siguientes 7 días hábiles a través de la Cooperativa Unimos en la cuenta del vendedor, ii) cuarenta y cinco millones de pesos m/cte (45'000.000) en cheque de gerencia del Banco Davivienda a nombre de la vendedora y iii) la suma de cuarenta millones de pesos m/cte (40'000.000) a nombre del vendedor en cheque de gerencia del Banco Davivienda a su nombre.

Resaltó que en la cláusula séptima del contrato se estipuló que, en caso de incumplimiento de los compradores en la entrega del inmueble, generaría una obligación de pagar \$850.000 por concepto de arrendamiento, suma que peticiona se tenga en cuenta como incumplimiento por parte de la compradora para los vendedores.

Adicionalmente transcribió que los actores de buena fe y ante el incumplimiento del contrato arriba referido, el 17 de abril de 2016 suscribieron nuevo contrato de promesa de compra venta con los demandados.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

En este nuevo negocio jurídico se estipuló como pago, la suma de ciento cincuenta y cinco millones m/cte (155'000.000), obligándose los compradores a pagar de la siguiente manera: i) treinta y cinco millones m/cte (35'000.000) a la firma del contrato, ii) quinientos mil pesos m/cte (500.000) a los 8 días antes del desembolso del Banco Caja Social y iii) la suma de ciento diecinueve millones de pesos m/cte (119'000.000) fruto de un crédito con el banco BCSC.

Mencionó que del precio acordado por los demandados no ha sido cancelado al momento de interponer la demanda, por lo cual solicitan la resolución del contrato.

2.- Admitida la gestión por auto del 18 de septiembre de 2018¹ y notificada personalmente la convocada Laura del Pilar Oviedo Saucedo², procedió oportunamente a contestar la demanda³, formuló como excepción la que denominó “contrato no cumplido”, “inexistencia de mora”, “buena fe”, “derecho de retención”, “imposibilidad de cobrar frutos y/o arriendos por parte de los demandantes, al ser los llamados poseedores de buena fe” y como última la “genérica”, y presentó demanda de reconvenCIÓN (resolución de contrato) cimentada en que quien incumplió los contratos, fue Ricardo Agudelo Fontecha y Libia Hasbleyde Moreno Niño, y por ello son estos quienes deben ser condenados a pagar la sanción pecuniaria que se dispuso a beneficio del contratante cumplido, así como las restituciones mutuas, donde se reconozca las mejoras efectuadas por la demandada junto con el pago efectuado sobre el valor del inmueble.

3.- La demandada en reconvenCIÓN se notificó por estado y oportunamente contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones sin formular medios exceptivos.

4.- El demandado Orlando Oviedo Saballeth fue notificado por aviso, el mismo guardó silencio y hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento constituyó abogado en el presente asunto.

5.- Practicadas las etapas correspondientes, esto es, evacuadas a plenitud las diligencias de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P., los días 26 de mayo de 2022 y 6 de junio de 2023, procede el Despacho a desatar de fondo la controversia planteada.

CONSIDERACIONES

¹ Folio 43 C-1

² Folio 72 C-1

³ Folios 73 al 85 C-1

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

1.- Los presupuestos procesales se encuentran reunidos, toda vez que este Juzgado es competente para conocer de la demanda incoada en razón de la naturaleza y cuantía del asunto, y el domicilio de los convocados. Las partes tienen capacidad civil y procesal para intervenir en la litis y la demanda reúne los requisitos exigidos por la ley. Significa entonces que están dadas las condiciones para emitir pronunciamiento de fondo, máxime cuando en el desarrollo del proceso no se alegó ni se observa estructurada ninguna causal de nulidad.

Del problema jurídico

2.- A través del presente proceso Libia Moreno Niño y Ricardo Agudelo Fontecha -en calidad de promitentes vendedores- demandaron a Laura Del Pilar Oviedo Salcedo y Orlando Oviedo Saballeth -en su condición de promitentes compradores-, para que se declaren resueltos los contratos de compra venta y promesa de compraventa que suscribieron los contratantes el 16 de mayo de 2012 y el 17 de abril de 2016 respectivamente, respecto del inmueble ubicado en la carrera 54 N° 64^a-45 Etapa II Torre 8 Apto 302, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1542275, por incumplimiento atribuido a los demandados. En consecuencia, se condene a la promitente compradora a cancelar la cláusula penal pactada, los frutos percibidos por la demandada y causados por el inmueble, la indemnización de perjuicios causados, más los intereses moratorios causados.

Por su parte, la señora Laura Del Pilar Oviedo Salcedo demandó en reconvenCIÓN a Libia Moreno Niño y Ricardo Agudelo Fontecha con el fin de que se declare resuelto el contrato de promesa de compra venta firmado en el año 2016, por el incumplimiento de los vendedores y las consecuentes restituciones mutuas, así como el reconocimiento de las mejoras efectuadas en el inmueble.

De la acción de resolución o cumplimiento de los contratos

3.- En virtud del postulado de la autonomía privada, contenido en el precepto 1602 del Código Civil, los particulares tienen la posibilidad de pactar obligaciones por medio de las cuales se comprometen a ejercer determinados actos según sus necesidades. Por supuesto, bajo ese mismo principio, los contratantes pueden finiquitarlo mediante la mutua aceptación de proceder en esa forma, que bien puede darse de manera expresa o tácita.

Un contrato participa de la naturaleza jurídica de los pactos bilaterales, por ende cuando uno de los contratantes no cumple con las obligaciones que le corresponde, el artículo 1546 del Código Civil le ofrece al contratante cumplido la posibilidad que elija, a su querer, una de dos soluciones, bien puede buscar que se resuelva el pacto o su cabal cumplimiento, desde luego, en uno u otro caso,

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

permitiendo la reclamación de los perjuicios ocasionados por ese deber de prestación deficiente o imperfecto.

Para la prosperidad de la acción planteada se requiere el cumplimiento de los siguientes requisitos: **a) invocación de un contrato bilateral legalmente celebrado, como fuente de obligaciones;** **b) cumplimiento de las obligaciones, o allanamiento a cumplirlas, por parte del demandante y;** **c) incumplimiento total o parcial de las obligaciones por el demandado.**

Puede suceder que quien ejercita la acción ha incumplido las obligaciones que son de su resorte, para tal efecto dispuso el legislador, que ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla por su parte con las obligaciones surgidas del contrato, o por lo menos, no se allane a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, supuesto que se conoce como la “excepción de contrato no cumplido” (art. 1609 C.C.), enervante de la acción resolutoria.

A ese respecto, la jurisprudencia civil ha enfatizado en que “(...) el artículo 1609 del C.C., 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, de manera tal que, como lo dijo la Corte: “Si el demandante afirma haber cumplido con sus obligaciones, y el demandado niega ese hecho, esta negativa equivale a afirmar el demandado incumplimiento, por parte del demandante, de las obligaciones a su cargo; lo cual constituye una excepción perentoria alegada o propuesta por el demandado: si el incumplimiento de las obligaciones del demandante es cierto, el demandado no está en mora de cumplir con las suyas”. (G.J. Tomo XXXVII, pág. 405).

Por otra parte, dentro de la autonomía de la voluntad de las partes, como se señaló atrás, éstas pueden fijar el orden en que deben ejecutarse sus obligaciones recíprocas, evento en el cual la excepción de contrato no cumplido se abre paso en la medida en que la parte excepcionante no se encuentre obligada a cumplir primero con sus obligaciones, de acuerdo con lo estipulado o con la naturaleza de la convención, punto sobre el que ha dicho la Corte que “el principio básico sobre el cual reposa la exceptio non adimpleti contractus, es la equidad. Por consiguiente, para que tenga cabida la excepción de inejecución, se requiere en primer lugar, que exista entre las partes una relación bilateral obligatoria, en la que la parte perseguida sea efectivamente deudora de una prestación emanada de esa relación, y al mismo tiempo acreedora de una contraprestación no efectuada aún por la otra. En segundo lugar, se requiere que el contratante a quien se

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

“demanda la ejecución, no se halle forzado por el contrato a satisfacer primero su obligación” (G.J. Tomo CXLVII, pág. 163)”⁴

Del contrato de compraventa

4.- En lo que atañe a la compraventa podemos decir es un contrato bilateral, oneroso, consensual y típico, mediante el cual el vendedor se obliga para con la otra parte a dar una cosa y salir al saneamiento de la misma; y a cargo del comprador surge la obligación de pagar el precio convenido, en el lugar y tiempo estipulados o, en silencio de las partes, en el lugar y tiempo de la entrega (artículo 1849 del Código Civil.).

Cuando la venta recae sobre bienes raíces, como en este caso, dicho acto se perfecciona una vez se eleve a escritura pública, solemnidad que hace nacer a la vida jurídica el negocio pactado. Tal documento público acredita, por ser idóneo, un contrato de compraventa sin perjuicio de su registro, pues una cosa es el título y otra su registro, lo que le da plenamente validez y fuerza de ley al clausulado, constituyendo plena prueba de los compromisos adquiridos por los contrayentes.

En el presente asunto se identifica la firma de contrato de compra venta donde solo fue suscrito por el señor Ricardo Agudelo, pero no se probó por ninguna de las partes, que se hubiere solemnizado mediante escritura pública.

Del contrato de promesa

5.- Frente al contrato de promesa, que es el que se trata en este litigio, se puede decir que surge a la vida negocial como un acto precontractual ajustado por los interesados camino a la concepción del contrato. Es un acuerdo de carácter provisional y preparatorio de otro cuyo resultado no pueden o no quieren alcanzar de inmediato los contrayentes, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y expectante de concertarlo con posterioridad, quedando claro, entonces, que como no se trata de un pacto perdurable, de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato.

La promesa de celebrar un contrato es indudablemente fuente jurídica de obligaciones para los contrayentes, empero, para ello es necesario que concurran los elementos estructurales de que trata el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, siendo ellos: i) que la promesa conste por escrito; ii) que el contrato a que se refiere la promesa no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; iii) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato y; iv) que en la promesa se especifique o determine de tal suerte el

⁴ mencionada por la CSJ, SCC, en sentencia del 16 de mayo de 2002, MP. Jorge Santos Ballesteros

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

contrato prometido que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

En el sub judice, se observa que las exigencias preanotadas se cumplieron a cabalidad, esto es, se aportaron en físico los documentos contentivos de la promesa de compraventa del 17 de abril de 2016 suscrito por las aquí intervenientes en las calidades ya anotadas, lo que, en principio, las faculta y legitima para entablar la acción resolutoria (demanda principal y demanda de reconvenCIÓN). Además, el negocio se encuentra debidamente determinado en cuanto a las condiciones en que se debían ejecutar los compromisos adquiridos por cada uno de los contratantes, faltando tan solo el perfeccionamiento del contrato con las formalidades de rigor, sin ser dato menor que dicho acuerdo de voluntades no es de aquellos que la ley declara ineficaz. Valga aclarar que tales documentos no fueron tachados de falsos ni desconocidos, por lo que surten plenos efectos respecto al contenido en ellos consignado.

Del caso concreto

6.- Conforme lo expuesto, a fin de determinar la procedencia de la acción resolutoria, se procede a establecer si las partes cumplieron todos los compromisos que adquirieron por virtud de la convención bajo estudio, o si alguna o ambas se sustraído de hacerlo, y las consecuencias jurídicas que tales eventos traería consigo.

De las pruebas y obligaciones incumplidas

6.1.- En sentir de la demandante, el negocio prometido no pudo perfeccionarse porque Laura Del Pilar Oviedo Salcedo y Orlando Oviedo Saballeth, incumplió parte de sus compromisos, toda vez que: i) no canceló las sumas acordadas en los contratos referidos; ii) no restituyo el inmueble objeto del contrato al no efectuarse el pago.

Por su parte, la demandada alegó que Libia Moreno Niño y Ricardo Agudelo Fontechá fueron quienes incumplieron los contratos en razón a que “... se negó a levantar el patrimonio de familia...”, junto con las demás anotaciones en el folio de matrícula inmobiliaria del bien, lo que impidió que se aprobará el crédito destinado para el pago del precio estipulado en el contrato.

6.2.- Según se desprende de la literalidad del contrato de promesa de compraventa y del contrato de compraventa objeto del proceso, los promitentes vendedores se obligaron a vender el inmueble en cuestión con las anexidades que lo componen; esto es libre de embargos, hipotecas, demandas patrimonio de



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

familia y pleitos pendientes en la fecha escogida por el banco BCSC, ante la Notaría que indicara dicha entidad financiera.

Sin embargo, en su declaración los demandantes aducen el levantamiento de las medidas registradas en el folio de matrícula del bien inmueble, incluyendo el levantamiento de patrimonio de familia para la fecha de celebración del contrato, pero de la revisión del folio de matrícula inmobiliaria presentado por los actores al subsanar la demanda que data del año 2018⁵, obra aún registrada dicha medida junto con las de las anotaciones 009 y 011, por lo que no se realizó el levantamiento de la afectación a vivienda familiar que pesaba sobre el inmueble.

En todo caso, esa fue la única obligación que no cumplieron los demandantes principales, de igual manera, efectuó la entrega material del bien, de lo cual dio fe su contraparte, no celebró contratos semejantes a este ni cedió sus obligaciones, y quedaba presta al cumplimiento de las obligaciones de los promitentes compradores para el respectivo pago y proseguir con la suscripción de la escritura pública de compra venta.

6.3.- A su vez, los promitentes compradores se obligaron a cancelar el valor pactado como precio del inmueble en la promesa de compra venta del año 2016: \$155'000.000 y como primera cuota la suma de \$35'500.000 que la promitente vendedora confirmó haber recibido a entera satisfacción desde la firma del primer contrato en el año 2012, y la suma 500.000 una vez ocho días antes del desembolso de la entidad bancaria, y el valor de \$119'000.000 producto del crédito hipotecario que serían pagados directamente por el BCSC una vez registrado el inmueble a favor de los compradores, también se comprometió también a suscribir la escritura pública de compraventa.

Del incumplimiento recíproco del contrato de promesa

7.- Puestas de este modo las cosas, es incuestionable que ambos contratantes incumplieron sus obligaciones en las épocas debidas, siendo útil destacar que, por una parte, los promitentes vendedores no levantaron la afectación a vivienda familiar ni la inscripción de demanda del proceso divisorio.

Y es que la cancelación de tal afectación, en todo caso, pudo haberse llevado a cabo incluso dentro del término con los que también contaba la promitente compradora para pagar el precio y/o realizar las gestiones que a su juicio considerara pertinentes para gestionar el crédito con el Banco Baca Social, para obtener los recursos restantes para el pago y suscribir la escritura pública de compraventa, si bien es cierto que la cancelación a la afectación de vivienda familiar era necesaria como trámite previo para perfeccionar el negocio, lo cual no

⁵ Folio 41 al 43 C-1

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

fue así, ya que del levantamiento de esos registros dependía la aprobación del crédito hipotecario que permitiría el pago de la oferta.

En pocas palabras, entiende el Juzgado que para honrar sus compromisos las contratantes concluyeron en la cláusula sexta de la promesa de venta que la firma de la escritura pública se otorgaría en la fecha en que el Banco Caja Social definiera para ello, después del desembolso del crédito solicitado por la pasiva, lo cual no acaeció por las circunstancias arriba referidas

Ello sin perjuicio que no se estipulo una fecha cierta para efectuar el pago y todo se pactó en dependencia de las resultas de la solicitud de crédito y desembolso del mismo por parte del banco BCSC, a fin de lograr los resultados esperados, lo que al no acreditarse, sirve para concluir que el incumplimiento que se atribuye se encuentra más que demostrado.

8.- Probado como quedó el incumplimiento recíproco del contrato de promesa de compraventa que ocupa la atención del Juzgado, resulta incontrovertible la procedencia de la acción de resolución incoada en forma principal y en reconvenCIÓN. Entonces a efectos de determinar las consecuencias jurídicas de su declaratoria, conviene traer a colación un pronunciamiento en el que Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia modificó su postura anterior y enseñó lo siguiente:

“Se sigue de lo expuesto, que el supuesto del incumplimiento de las obligaciones que se desprende de un contrato sinalagmático por parte de los dos extremos que lo conforman, no es cuestión regulada por el artículo 1546 del Código Civil y que, como ninguna otra norma de ese ordenamiento se ocupa de dicha específica situación, ella configura un vacío legal.

(...)

Ostensible es, por lo tanto, que el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato por parte de quienes lo celebraron, constituye la más significativa afrenta al mismo y, por ende, corresponde a un comportamiento que, como en todos los casos de infracción de la ley, debe sancionarse, previsión que a más de propender por impedir la generalización de ese tipo de conductas, busca forzar la satisfacción del interés del extremo inocente o que se restablezcan, en lo posible, las condiciones que existían antes del pacto.

Esa visión, tanto del reducido marco de aplicación del artículo 1546 del Código Civil, como del régimen disciplinante del incumplimiento recíproco de las obligaciones sinalagmáticas, **exige modificar el criterio actual de la Sala, conforme al cual, en la referida hipótesis fáctica, no hay lugar a la acción resolutoria del contrato.**

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Tal aserto, no puede mantenerse en pie, en tanto que está soportado, precisamente, en la referida norma y en que ella únicamente otorga el camino de la resolución, al contratante cumplido o que se allanó a atender sus deberes, mandato que, al no comprender el supuesto del incumplimiento bilateral, no es utilizable para solucionarlo

(...)

En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibidem.

La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrástraído de atender sus deberes negociales⁶. Negrilla fuera de Texto.

De lo expuesto podemos colegir que, según el nuevo criterio de la Corte, como ya se analizó, siendo imputable tal omisión contractual a las dos partes, cualquiera estaba facultada para demandar a la otra con la finalidad de que se declarara la resolución del contrato que las vincula, lo que genera como consecuencia ineludible la vocación de prosperidad de la pretensión invocada por las partes.

Eso, por una parte, y por la otra, que no hay lugar a reconocimiento y pago de las indemnizaciones por perjuicios reclamadas por los promitentes vendedores y compradores, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal. Ello en estricto acatamiento del precedente jurisprudencial reseñado, en armonía con el análisis e interpretación que de los artículos 1609 y 1615 del Código Civil dicha Corporación realizó.

De las excepciones

⁶ CSJ SCC, sentencia No. SC1662-2019 del 5 de julio de 2019, radicado No. 031-1991-05099-01, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo (transcripciones entre las páginas 65 a 83

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

9.- Ahora bien, procede el Despacho a emitir un pronunciamiento respecto a las excepciones planteadas por la pasiva de la acción resolutoria en los siguientes términos:

En cuanto a las excepciones de “contrato no cumplido”, “imposibilidad de cobrar frutos y/o arriendos por parte de los demandantes al ser los demandados poseedores de buena fe” e “inexistencia de mora”, el Despacho observa que saldrán avantes parcialmente.

Ello teniendo en cuenta, en primer lugar, que el incumplimiento de los promitentes vendedores sí tuvo repercusión en parte del cumplimiento de las obligaciones de los promitentes compradores, en la medida que para perfeccionar el contrato prometido mediante la suscripción de la escritura pública de compraventa era necesario previamente tener la cancelación de la afectación a vivienda familiar, compromiso al que se obligó la primera única y exclusivamente, y sin intervención de la otra contratante, desatención que hace de los demandantes principal incumplidos; sin embargo, se acreditó también el incumplimiento de otras obligaciones de los promitentes compradores que ya fueron mencionadas y que impiden que estos instrumentos de defensa prosperen totalmente.

Es insostenible que la promitente compradora cumplió con todas sus obligaciones, pues lo que se probó es totalmente lo contrario. Ahora, que ella se haya allanado a cumplirlas es una aseveración que es parcialmente cierta, pues, como se dijera con antelación, acreditó que realizó las gestiones para obtener el crédito ante el banco BCSC, a fin de cancelar el precio a los promitentes vendedores.

Respecto a la excepción de “buena fe”, frente a esta es importante establecer que lo necesario es desvirtuarla pues ella se presume (artículo 83 C.P. y artículo 769 C.C.), en ese sentido, tal medio de defensa está llamado a prosperidad, por no haber sido desvirtuada por la parte actora al momento de descubrir el traslado de las excepciones.

Adicionalmente, si la excepcionante funge como tenedora o poseedora del inmueble, es una situación ajena a la controversia aquí planteada, pues aquí no se está discutiendo la calidad en que ostenta la aprehensión material del bien, sino que se estudia la posibilidad de resolver un contrato de promesa que es el que dio origen a esa detención material. En todo caso, conforme se concluye del interrogatorio que absolvió, ella tiene claro que los dueños del inmueble son los demandantes y que su ingreso a ese inmueble se dio por virtud de la celebración de un contrato de promesa, y no desconociendo el derecho de dominio que aquella ostenta sobre el mismo o con la intención de disputarle esa titularidad.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Finalmente, en cuanto a la defensa denominada “derecho de retención”, menciona por la demandada, se refiere a la restitución del valor por ella pagado saldrán avante parcialmente conforme a lo allí solicitado por ser una restitución mutua; frente al reconocimiento de mejoras, de la revisión del plenario y en vista de que no se acredipto por la demandada los gastos referidos sobre el inmueble objeto de contrato, se negara su concesión.

De las prestaciones mutuas

10.- En procura de devolver las cosas al estado en que se encontraban al momento de la celebración del respectivo contrato de promesa y de compraventa se dispondrá lo siguiente:

- Laura Del Pilar Oviedo Salcedo y Orlando Oviedo Saballeth deberán restituir a Libia Moreno Niño y Ricardo Agudelo Fontecha el inmueble objeto de la promesa de compraventa sobre la que versó este litigio.

- Por su parte, Libia Moreno Niño y Ricardo Agudelo Fontecha deberán devolver a Laura Del Pilar Oviedo Salcedo y Orlando Oviedo Saballeth la parte del precio efectivamente cancelada, esto es, la cantidad de \$35'500.000, debidamente indexada con el IPC mensual certificado por el DANE desde el 16 de mayo de 2012, fecha en que se realizó el único pago de parte del precio, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

En cuanto al pago de la cláusula penal y pago de las demás indemnizaciones reclamadas por la proponente de la acción de resolución, como bien lo dijo la Corte en la jurisprudencia previamente citada, “(...) **ninguna mención cabe aquí al tema de la indemnización de perjuicios**, en tanto que habiendo mediado el **recíproco incumplimiento del contrato por parte de ambas partes**, ya se dijo, y ahora se reitera, que **ninguna de ellas se encuentra en mora** (art. 1609 C.C.) y que, por lo mismo, **ninguna tiene derecho a exigir de la otra el resarcimiento de los daños que hubiere podido haber padecido como consecuencia de la frustración del convenio** (art. 1615 ib)”⁷

Conclusiones

11.- En conclusión, se accederá a la resolución contractual pedida en forma principal y en reconvenCIÓN, se ordenará las restituciones mutuas en la forma indicada y se condenará en costas a la demandada principal parcialmente.

DECISIÓN

⁷ CSJ SCC, sentencia No. SC1662-2019 del 5 de julio de 2019, radicado No. 031-1991-05099-01, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción denominada "buena fe" propuesta por la demandada principal.

SEGUNDO: DECLARAR PARCIALMENTE PROBADAS las excepciones tituladas “contrato no cumplido”, “imposibilidad de cobrar frutos y/o arriendos por parte de los demandantes al ser los demandados poseedores de buena fe”, “inexistencia de mora” y “derecho de retención” presentadas por dicho extremo procesal.

TERCERO: DECRETAR la resolución del contrato de promesa de venta y contrato de compraventa celebrados por Libia Moreno Niño y Ricardo Agudelo Fontechá, como promitentes vendedores, y Laura Del Pilar Oviedo Salcedo y Orlando Oviedo Saballeth, en calidad de promitentes compradores, respecto del inmueble materia del litigio, documentos que datan del 16 de mayo de 2012 y 17 de abril de 2016, respectivamente, teniendo en cuenta lo considerado en esta providencia.

CUARTO: ORDENAR a Laura Del Pilar Oviedo Salcedo y Orlando Oviedo Saballeth que restituyan a Libia Moreno Niño y Ricardo Agudelo Fontechá, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el inmueble objeto del resuelto contrato de promesa de venta y de compraventa, identificado en la demanda y demás documentos anexos.

QUINTO: CONDENAR a Libia Moreno Niño y Ricardo Agudelo Fontecha a pagar a Laura Del Pilar Oviedo Salcedo y Orlando Oviedo Saballeth, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, la suma de \$35'000.000 debidamente indexada con el IPC mensual certificado por el DANE desde el 16 de mayo de 2012, fecha en que se realizó el único pago de parte del precio de la promesa de compraventa que se resuelve, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

SEXTO: CONDENAR en costas a la demandada principal en un 40% y a favor de la demandante principal. Inclúyanse como agencias en derecho la suma de \$4'000,000. Liquídense por secretaría.

SEPTIMO: En firme esta decisión, archívense las diligencias.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

AFTM

OSCAR GABRIEL CELY FONSECA
Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.	
NOTIFICACIÓN POR ESTADO	
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO	
088	28 AGO. 2023
Nº _____	De Hoy _____
A LAS 8:00 a.m.	
LUIS FERNANDO MARTÍNEZ GÓMEZ Secretario	