

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DIECISÉIS (16) CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., dieciocho (18) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Expediente: 110013103015-2017-00548-00

Profiere el Despacho sentencia escrita dentro del asunto de la referencia, en virtud de lo previsto en el inicio 3° del numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso y conforme a lo decidido en la audiencia celebrada el pasado 3 de agosto¹.

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones: La señora MARÍA DE JESÚS CORREDOR NUMAQUE, actuando mediante apoderado judicial instauró demanda declarativa de responsabilidad civil contractual contra OSCAR FREDY MONGUI CRUZ, solicitando, en compendio, (i) *se ordene al demandado a salir al cumplimiento del contrato de compraventa suscrito*; (ii) *se ordene el pago de los perjuicios materiales y morales que se han causado a) \$452.748.771 por concepto de daño emergente, b) \$250.000.000 como lucro cesante, c) \$7'377.170 por concepto de perjuicios psicológicos*; (iii) *se ordene la indexación de las anteriores sumas*, (iv) *ordene al demandado colocar al día el inmueble para lograr hacer la Escritura Pública y que se pueda registrar en instrumentos públicos*; (v) *se ordene que en el caso que la Alcaldía Local de Tunjuelito proceda a una sanción, el demandado responda por las construcciones que le realizó en el inmueble sin la autorización de la demandante, correspondiente al tercer y cuarto piso como lo relacionado al espacio público*².

2. Actuación procesal: La demanda fue asignada inicialmente al Juzgado 15 Civil del Circuito de esta ciudad³ y, en tal virtud, por auto de 11 de diciembre de 2017 se admitió la misma⁴.

El demandado una vez notificado personalmente de la anterior decisión⁵, durante el término de traslado contestó la demanda y formuló la excepción de mérito denominada *cobro de lo no debido*⁶.

¹ Archivo 059 del expediente digital.

² Fls. 30 a 41 del cuaderno principal físico.

³ Fl. 44 *ejusdem*.

⁴ Fl. 50 *ejusdem*.

⁵ Fl. 51 *ejusdem*.

⁶ Fls. 53 a 59 *ejusdem*.

La parte actora se pronunció frente a la contestación de la demanda y el medio exceptivo propuesto por el demandado, oponiéndose a su prosperidad⁷.

Posteriormente, en auto del 10 de julio de 2019⁸, el Juzgado 15 homólogo, luego de fijar, reprogramar y aplazar en varias ocasiones la audiencia inicial sin haberla agotado, declaró la pérdida de competencia conforme lo señala el artículo 121 *ejusdem*, remitiendo a este Despacho el asunto para continuar con su respectivo trámite⁹.

Después de agotarse las etapas de la audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento de que tratan los artículos 372 y 373 del estatuto procesal general, se dispuso que en el asunto se dictaría sentencia por escrito, sin que las partes se opusieran a esta determinación¹⁰.

II. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales: Ha de partir esta instancia por admitir la presencia de los presupuestos procesales que permiten un pronunciamiento de fondo sobre el caso sometido a nuestra consideración, pues, en efecto, la demanda reúne las exigencias formales; la competencia de este despacho para conocer del asunto no merece reparo alguno ante la materialización de la integridad de sus factores y, de igual modo, la capacidad para ser parte, así como la procesal, se evidencian aquí sin objeción.

2. Problema Jurídico: Decantado lo precedente, y atendiendo a lo expresado en la demanda, su contestación y al momento de descorrerse las excepciones de mérito, así como también en la audiencia inicial de este proceso, se observa que el objeto del presente asunto se reduce en determinar lo siguiente: i) sí existe válidamente un contrato de *promesa de venta* suscrito entre las partes, ii) si el demandado incumplió alguna de las obligaciones previamente establecidas y, a su vez, si la demandante es contratista cumplida, y iii) sí en virtud del incumplimiento se generó algún tipo de daño o perjuicio a favor de la accionante y el valor al que asciende el mismo. Adicionalmente, se deberá determinar si es posible darle cumplimiento al contrato de promesa, ordenado la suscripción de la respectiva escritura pública de venta, tal como lo solicita el extremo actor.

3. Así pues, se encuentra que la controversia planteada dentro del presente asunto gira en torno a la responsabilidad civil contractual, la cual se origina en una obligación o vínculo previamente establecido y, por

⁷ Fls. 111 a 121 *ejusdem*.

⁸ Fls. 149 *ejusdem*.

⁹ Fl. 153 *ejusdem*.

¹⁰ Archivo 059.

consiguiente, tiene su fuente en la voluntad de las partes; por ello, cuando se incumple o se ejecuta defectuosamente un contrato, la obligación correlativa de indemnizar perjuicios emana del mismo.

El contrato constituye la máxima manifestación de la autonomía de la voluntad privada, en la medida que en ésta los sujetos tienen la facultad de elegir si celebran o no determinado acto o negocio jurídico, con quién realizarlo y estipular las cláusulas llamadas a regular la relación así creada, sin perjuicio –como ha dicho la jurisprudencia nacional-, de comportamientos irregulares que eventualmente pudieran darse con ocasión del ejercicio del llamado poder de negociación.

La Corte Suprema de Justicia ha precisado que la facultad de reclamar el cumplimiento contractual *“requiere la presencia de varios presupuestos o requisitos que, aunque no generan unanimidad en la doctrina, se han concretado tradicionalmente en la existencia de un contrato bilateral válido, el incumplimiento de uno de los contratantes y el cumplimiento o la disposición a cumplir del otro”*¹¹. La misma Corporación ha enseñado que:

“La acción de cumplimiento de un contrato (C.C. art. 1.546 inciso 2°) corresponde exclusivamente al contratante que ha cumplido por su parte sus obligaciones contractuales, porque de este cumplimiento surge el derecho de exigir que los demás cumplan las suyas; de modo que para el ejercicio legalmente correcto de esta acción no basta que el demandado haya dejado de cumplir las prestaciones a que se obligó, sino que es indispensable también que se haya colocado en estado legal de mora, que es condición previa de exigibilidad, para lo cual es preciso que el contratante demandante haya cumplido por su parte las obligaciones que el contrato bilateral le imponía o que está pronto a cumplirlas en la forma y tiempo debido, porque de otra manera el demandado no sería moroso en virtud del principio consignado en el artículo 1.609 C. Civil, que en forma positiva el aforismo de que “la mora purga la mora”. Y como dice el profesor Alexandri Rodríguez, si el comprador tiene un plazo para pagar y el comprador otro para entregar, y ambos dejan pasar sus plazos, ninguno de los dos está en mora, porque la mora del uno purga la mora del otro”¹².

Tratándose de una relación contractual de cuyo incumplimiento se pretende obtener una indemnización, la doctrina y la jurisprudencia concuerdan en afirmar que es necesaria la concurrencia de los siguientes presupuestos: (i) existencia de un contrato bilateral válido; (ii) que quien ejercita la acción haya cumplido sus obligaciones, o se hubiese allanado a cumplirlas [a menos que el cumplimiento de éstas dependa del cumplimiento anterior de la contraparte]; (iii) el perjuicio que se causó; y (iv) incumplimiento culposo del demandado de una obligación. Con todo, se destaca, radica en cabeza del demandante la carga de la prueba de

¹¹ CSJ., sent. de diciembre 18 de 2009, exp. 09616.

¹² CSJ. Sentencia del 13 de julio de 1946.

acreditar dichas exigencias, de tal suerte que, si no se comprueba alguna de ellas, las pretensiones de la demanda se tornan inviables.

En acciones como la que nos convoca, 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 así lo establecen los artículos 1546 del Código Civil 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.

En compendio, puede sostenerse que, como así lo ha dicho la jurisprudencia, para legitimarse en el ejercicio de la acción de cumplimiento, 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. Al fin y al cabo, como en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora por dejar de cumplir sus obligaciones, mientras el otro no atiende las propias de la manera y en la época previstas [artículo 1609 ib.], la resolución del negocio jurídico *“no opera sino cuando uno de los contratantes cumplió debidamente con lo pactado o se allanó a cumplirlo dentro del plazo y modo estipulados, y cuando el otro, por un acto de su voluntad, no obstante el cumplimiento de la contraparte, cuando es el caso, ha dejado de cumplir con lo pactado, en la forma y tiempo debidos”*¹³, lo que pone de relieve que dicha acción, la resolutoria, *“corresponde exclusivamente al contratante que ha cumplido por su parte con sus obligaciones contractuales”*¹⁴.

Como lo ha dicho la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia:

“[La] parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que ‘...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el

¹³ Consultar G.J. LV, 585.

¹⁴ C.J. LX, 686; XC, 79. CSJ; SC4801-2020 del 7 de diciembre de 2020.

contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor...’ (G. J. Tomo CLIX, págs. 309 y siguientes)” (sentencia de casación civil de 7 de marzo de 2000, exp. 5319).”

4. Descendiendo al caso concreto, liminarmente se hace necesario señalar que en la audiencia inicial se tuvieron como hechos probados los siguientes: (i) la existencia de las promesas de compraventa suscritas los días 16 de diciembre de 2015 y 15 de junio de 2016, junto a los otros síes del 4 de abril y 11 de julio del año 2017; (ii) el pago que efectuó el demandado a favor de la demandante por la suma de \$150´000.000; (iii) un saldo pendiente de \$250´000.000 los cuales no fueron cancelados por el demandado el 18 de septiembre de 2017; (iii) la demandante sí asistió a la Notaría prevista en aludida data; y (iv) el inmueble fue entregado real y materialmente al demandado, quien lo detenta desde el 16 de diciembre de 2015¹⁵.

En ese orden de ideas, en primer lugar, se verificará la existencia del contrato de *promesa de venta*, del cual se solicita su cumplimiento por parte del demandado.

La promesa de contrato no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil. Las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas *ad substantiam actus*, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato solamente, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 *ibídem*. La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil¹⁶, la cual debe ser declarada incluso oficiosamente si se encuentra probada.

Los requisitos que deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efectos, son: (i) que conste por escrito, (ii) que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502, (iii) que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y (iv) que se determine de tal suerte el contrato, que para

¹⁵ Minutos 1:19:18 a 1:22:03 de la audiencia inicial del 3 de agosto de 2023 – Archivos 058 y 059.

¹⁶ **ARTICULO 1741. <NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA>**. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales¹⁷.

En cuanto a la naturaleza del acuerdo que pueden incluirse en el contrato de promesa, el máximo tribunal de lo civil señaló que *toda promesa debe incluir, cuando menos, dos tipos de disposiciones: las que describen los términos que contemplará el contrato prometido (en lo que toca, fundamentalmente, con sus elementos esenciales y accidentales), y las que establecen el plazo o condición al cuyo acaecimiento hará exigible el deber de celebrar la convención definitiva. (...) En adición, los promitentes vendedor y comprador están habilitados para adelantar el cumplimiento de ciertos débitos que, en puridad, no emanan de la promesa (de la que solo surge una prestación de hacer), sino que encontrarán su verdadera fuente a posteriori, cuando despunte el contrato de compraventa; así ocurre con el pago antelado – total o parcial – del precio, o la entrega (también anticipada) de la heredad prometida en venta, que usualmente incluyen los contratantes en este tipo de convenios*¹⁸.

Sobre este particular, ninguna de las partes presentó reparo alguno, y luego de la revisión de la documental aportada por los extremos de la litis, quienes reconocieron la existencia de contrato de promesa objeto de litigio, se extrae que el convenio cumple con las exigencias ya descritas tornándose totalmente válido, ya que (i) consta por escrito y fue suscrito ante la Notaría 58 de Bogotá¹⁹, (ii) se habla de una promesa de venta legalmente permitida en ese momento, (iii) se fijó como plazo inicial para la suscripción de la escritura pública el 19 de diciembre de 2016 a las 2:00 p.m., en la citada Notaría, siendo el plazo final el 18 de septiembre de 2017, y (iv) para perfeccionar el contrato prometido solamente estaba pendiente el pago total del precio acordado previamente. En consecuencia, estamos ante un contrato válidamente celebrado, el cual generó una serie de efectos jurídicos.

5. Así las cosas, luego de cancelarse la primera promesa de venta del 16 de diciembre de 2015²⁰ y suscrita entre la demandante y la señora Zaira Magdalena Suárez Cruz [hermana del demandado según lo expuesto en los interrogatorios de las partes], el 15 de junio de 2016 se celebró un nuevo contrato de promesa de compraventa de bien inmueble entre los extremos de la litis sobre el predio con folio No. 50S-40242973²¹, donde la demandante y promitente vendedora se obligó a:

¹⁷ Sentencia SC2468-2018 del 29 de junio de 2018. Radicado No. 44650-31-89-001-2008-00227-01. M.P.: Ariel Salazar Ramírez. <https://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2018/08/SC2468-2018-2008-00227-01.pdf>

¹⁸ Sentencia SC2221-2020 del 13 de julio de 2020. Radicado No. 76001-31-03-011-2016-00192-01. M.P.: Luis Alonzo Rico Puerta. <https://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2020/07/SC2221-2020-2.pdf>

¹⁹ Fls. 11 a 14 del cuaderno físico principal.

²⁰ Fls. 4 a 10 del cuaderno físico principal.

²¹ Fls. 11 a 14 *ejusdem*.

“PRIMERO.- OBJETO: La promitente vendedora María de Jesús Corredor Numpaque, promete transferir a favor del promitente comprador, quien adquiere a título de compraventa el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: Casa de dos pisos con dirección Kr 54 No. 52 – 15 Sur, Matrícula Inmobiliaria 50S-40242973, cédula catastral D52B S 45414I, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., cuya área de terreno son 135 m2, área piso 1 son 127.6 m2, área piso 2 son 132.85 m2. (...)

TERCERA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: La promitente vendedora garantiza al promitente comprador que el inmueble prometido en venta mediante éste documento no lo han enajenado, ni prometido en venta por acto anterior al presente, que en la actualidad lo posee de forma regular, pública y pacífica, que se halla libre de hipotecas, censos, anticresis, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, patrimonio de familia, uso, habitación, arrendamientos por escritura pública o por contrato privado, pero en todo caso se obliga al saneamiento por vicios ocultos, redhibitorios o cualquier otro vicio que afecte el inmueble en venta.

CUARTO.- La promitente vendedora se obliga a entregar el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de impuesto predial, valorización o complementarios, por servicios de agua, acueducto y alcantarillado, servicios de aseo, de energía eléctrica, de gas, servicio telefónico, administración o cualquier otro servicio del que goce el inmueble objeto de éste contrato hasta la fecha de entrega del mismo. (...)

SEXTA.- La promitente vendedora hará entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato al promitente comprador en el estado en que se encuentra, el día de la firma de la promesa de venta.”

Por su parte, el promitente comprador se obligó a:

“QUINTA.- PRECIO: El valor acordado como precio de venta del inmueble prometido en venta es la suma de \$400´000.000, que el promitente comprador pagará a la promitente vendedora de la siguiente manera: 1. La suma de \$150´000.000 producto de recursos propios a la firma de esta promesa de venta el día 15 de junio de 2016 en la Notaría 58 Venecia. 2. La suma de \$250´000.000 producto de recursos propios a la firma de las escrituras finales el día 19 de diciembre de 2016 en la Notaría 58 Venecia. 3. El promitente comprador pagará un interés mensual del 2% de la suma pendiente por pagar equivalente a \$5´000.000 pagaderos los 18 de cada mes.”

Como disposiciones comunes se señaló lo siguiente:

“OCTAVA.- ESCRITURACIÓN: Las partes acuerdan que la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato se llevará a cabo el día 19 del mes de diciembre de 2016 a las 2:00 p.m., en la Notaría 58 de Bogotá D.C.

NOVENO.- ARRAS: Como arras del negocio el promitente comprador entregará en esta fecha [15/06/2016] a la promitente vendedora la suma de \$150´000.000 en dinero efectivo, la cual perderá en favor de la promitente vendedora, o ésta se la restituirá dobladas en caso de incumplimiento, o se imputará al precio de la venta si esta se perfecciona por medio de la escritura pública.”

En el otro sí signado el 11 de julio de 2017 se modificó la cláusula octava ya reseñada, cambiándose el plazo para suscribir la escritura

pública de venta el 18 de septiembre de 2017 a la misma hora y en la misma notaría²².

Teniendo en cuenta lo informado en los interrogatorios de las partes y la fijación de los hechos, no existe duda ni debate alguno en que la demandante dio cumplimiento a sus obligaciones de (i) hacer entrega real y material sin ninguna limitación al dominio del predio a favor del demandado, lo cual se surtió incluso desde el 16 de diciembre de 2015, fecha en que se suscribió la primera promesa ya cancelada y (ii) se hizo presente en la Notaría 58 de Bogotá el 18 de septiembre de 2017, de igual forma que lo hizo el demandado.

En este punto se hace necesario precisar que, contrario a lo expuesto por la apoderada del demandado, no existe obligación legal o contractual a cargo exclusivamente de la demandante, consistente en haber aportado, en la hora y fecha fijada para celebrar la venta, el contrato o la minuta respectiva, pues nada le impedía al señor Oscar Fredy Monguí Cruz adelantar dichas gestiones, pues igualmente estaba interesado en el negocio y, en la cláusula séptima de la promesa, claramente se estableció que los gastos notariales que ocasione la escritura pública serán cancelados por partes iguales, por lo que la obligación era simplemente acudir a la Notaría, al margen de los demás trámites que se debían agotar.

Adicionalmente, no puede tomarse la actitud impávida y pasiva del demandado de cara al supuesto incumplimiento de la demandante respecto a la presentación de la minuta, pues, se itera, éste tenía plenas capacidades para aportar la documental necesaria, más aún, cuando el mismo tiene una experiencia de más de 15 años en el área de la construcción, no siendo la primera negociación que efectúa y, la demandante afirmó que las promesas y los otrosíes eran redactados por el promitente comprador, lo cual no fue desvirtuado en ningún momento, por lo que también tenía los elementos necesarios para (i) elaborar la minuta, (ii) solicitar la asesoría pertinente en la Notaría y/o (iii) establecer una nueva fecha para superar el impase.

Por su parte, el demandado únicamente cumplió con su obligación de (i) cancelar la suma de \$150'000.000 a favor de la demandante e (ii) igualmente acudir a la Notaría 58.

En ese orden, se procederá a verificar cuáles son las obligaciones o compromisos que no fueron honrados y a cargo de qué parte se imputa el incumplimiento.

²² Fls. 15 y 16 del cuaderno principal.

6. El demandado basa principalmente su medio exceptivo afirmando que la promitente vendedora no cumplió con su obligación de salir al saneamiento por vicios ocultos, redhibitorios o cualquier otro vicio que afecte el inmueble prometido, en virtud a la actuación administrativa N°028 del 2015 SIACTUA 5118 que aperturó la Alcaldía Local de Tunjuelito, en donde se formularon cargos en contra de Juan Eugenio Pérez Cortez (SIC), Carlos Arturo Cepeda Gómez [anterior propietario del inmueble] y María de Jesús Corredor Numpaque [actual propietaria del inmueble] mediante Resolución No. 005 del 6 de enero de 2017²³.

Esta actuación administrativa inició cuando se realizó operativo de control y vigilancia el **5 de marzo de 2015**, frente a las obras adelantadas en el predio ubicado en la Carrera 54 No. 52 – 15 Sur, en donde se evidenció obra nueva, por lo que se solicitó la presentación de la licencia de construcción, dejando citación para el propietario y/o responsables.

El 9 de marzo siguiente se hace presente el señor Juan Eugenio Pérez Cortez (SIC), quien aduce ser el propietario y el encargado de la obra, explicando la construcción que se encuentra en ejecución. Posteriormente, el 20 de octubre de 2016 se ordena realizar visita técnica en el inmueble, ante lo cual, se emite el informe No. 16-028-OB del 9 de diciembre de esa anualidad²⁴, en donde se concluyó lo siguiente: *Predio medianero, con edificación nueva de 4 pisos en donde no se están ejecutando obras. De acuerdo a lo observado e informado en el sitio, las obras tienen una vetustez menor a 6 meses. Se observan obras no autorizadas por la licencia, como la construcción del antejardín de 3.5 m, y la construcción de un piso adicional: el piso cuarto. El aislamiento posterior de 4.0 m no se pudo verificar, ni el número de viviendas construidas. Las obras que no se ajustan a la licencia de construcción aportada son: construcción del antejardín de 3.5 m para Piso 1=26.25 m², Piso2=26.25 m², Piso3=6.0 m², Piso4=6.0 m², para un total construido en área de antejardín de 64.5 m², no legalizables. El piso cuarto (4) de 53.0 m² construido excediendo los 3 pisos autorizados, el cual de acuerdo a la norma de edificabilidad es legalizable. Para un área total en infracción de 117.50 m².*

Mediante la Resolución No. 285-19 del 9 de agosto de 2019 se declaró no infractores al régimen de obras y urbanismo a Juan Eugenio Pérez Cortez, Carlos Arturo Cepeda Gómez, María de Jesús Corredor Numpaque y Oscar Fredy Monguí Cruz, y se ordenó el archivo definitivo de la actuación administrativa No. 028 de 2015 SIATUA 5118²⁵, aduciéndose que *no existen argumentos de hecho o de derecho que lleven a iniciar actuación administrativa por contravención de las normas*

²³ Fls. 22 a 25 del cuaderno principal.

²⁴ Fl. 18 del cuaderno principal.

²⁵ Páginas 135 a 144 del archivo 014.

urbanísticas, ya que de acuerdo al informe técnico realizado por el arquitecto de apoyo, no se encontró infracción alguna.

El título XXIII del Código Civil regula todo lo atinente al contrato de compraventa, prescribiendo su capítulo VII la obligación de saneamiento por evicción y vicios redhibitorios. El artículo 1893 *ejusdem* señala que la obligación de saneamiento comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios.

Seguidamente en el capítulo VIII del prenombrado título, el artículo 1914 *ibídem* indica que la acción redhibitoria está a disposición del comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, llamados también redhibitorios, los cuales, a voces del artículo 1915 deben (i) haber existido al tiempo de la venta, (ii) ser tales que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio, y (iii) no haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.

Conforme al certificado de tradición y libertad del predio²⁶ [50S-40242973], la demandante María de Jesús Corredor Numpaque adquirió el derecho de dominio de manos del señor Carlos Arturo Cepeda Gómez mediante Escritura Pública N°3862 del **6 de julio de 2015** y registrada el 27 de julio siguiente en la anotación No. 010, por lo tanto, al momento de adquirir la propiedad no tenía conocimiento del inicio de la actuación administrativa, pues la primera visita y citación se hizo en el mes de marzo de 2015.

No es hasta el **12 de septiembre de 2017** que la accionante se notifica de la Resolución N°006 de enero de esa anualidad²⁷, enterándose en esta fecha de la actuación administrativa y las supuestas infracciones a las normas urbanísticas y de construcción. Adicionalmente, las visitas técnicas al predio se agotaron los días 17 de diciembre de 2015 y 9 de diciembre de 2016²⁸, fechas en las cuales ya se le había hecho entrega material del inmueble al demandado.

En ese sentido, el extremo pasivo le da una interpretación y alcance distinto al contrato de promesa, pues la obligación de saneamiento de vicios redhibitorios se predica de la vendedora y no de la promitente

²⁶ Fls. 106 y 107 del cuaderno físico.

²⁷ Fl. 19 del cuaderno físico.

²⁸ Fls. 18 y 20 *ejusdem*.

vendedora, pues los efectos de este tipo de acción es precisamente rescindir la compraventa y no la promesa de este convenio.

Tal como lo señala la Corte Suprema de Justicia en las decisiones citadas párrafos atrás, el contrato de promesa tiene como obligación principal la de hacer [transferir el derecho de dominio], al margen de las demás obligaciones accesorias que sean necesarias para perfeccionar el contrato prometido, como, por ejemplo, el pago de precio o la entrega de la cosa de forma anticipada, como en efecto se dio en el asunto que nos convoca de forma parcial. Pero no resulta admisible que se pretenda extender obligaciones propias del vendedor en el contrato de compraventa, y que se encuentran debidamente reguladas por la ley civil, al acuerdo preparatorio de la venta, más aún, cuando en la cláusula tercera se habla que el predio se entrega libre de cualquier gravamen o limitación y, que en todo caso, se saldrá al saneamiento tal como lo estipula el artículo 1916 del Código Civil, pero una vez se perfeccionará el contrato prometido y se hiciera la transferencia del dominio al promitente comprador.

Hasta la fecha el señor Oscar Fredy Monguí Cruz no ostenta el derecho de dominio del inmueble para exigir, como comprador, el saneamiento de los vicios al vendedor, pues se itera, solamente se celebró un contrato de promesa.

De otra parte, la actuación administrativa también se adelantó por la supuestamente indebida construcción de (i) el 4° piso y (ii) el antejardín del 3° y 4° piso, obras que fueron ejecutadas por el demandado, quien en todo caso, se resalta, es un profesional en la construcción y cuenta con más de 15 años de experiencia, por lo que resulta extraño que, a pesar de tener la licencia de construcción aprobada en 2014, no haya verificado al momento de recibir el predio [diciembre de 2015] que la construcción que le fue entregada en ese momento [2 pisos] realmente cumplía con las normas de construcción y urbanismo.

Al plenario se aportó el certificado de existencia de la Empresa Unipersonal ESTRUMAN²⁹, propiedad del demandado Oscar Fredy Monguí Cruz, se encuentra registrada desde el año 2005 y tiene como objeto social, entre otras cosas, *el ejercicio de la arquitectura e ingeniería en todas sus ramas, construcción, diseño, interventoría y consultoría de obras de ingeniería y arquitectónicas en general, así como su mantenimiento.*

En ese orden, no es dable entender que el promitente comprador señale que ignoraba el supuesto vicio relacionado con la construcción del antejardín, pues en virtud a su experiencia profesional y laboral, así como

²⁹ Fls. 108 a 110 del cuaderno físico.

el acceso que tuvo al predio antes de su entrega material, fácilmente podía contrastar la licencia aprobada con la obra desarrollada, más aún, cuando el mismo construyó un piso adicional a lo autorizado.

En conclusión, la promitente vendedora no incumplió su obligación de salir al saneamiento por vicios redhibitorios ya que, (i) ella tuvo conocimiento de la actuación administrativa hasta septiembre de 2017, (ii) el saneamiento se predica de la compraventa y no de la promesa, (iii) es la señora Corredor Numpaqué la que estaba inicialmente facultada para ejercer la acción redhibitoria en contra del anterior propietario y (iv) no se configuró el vicio denunciado, pues el trámite contravencional fue archivado en el año 2019, sin que se haya acreditado que la cosa prometida en venta no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente en virtud de lo anterior.

7. Así las cosas, se tiene entonces que la demandante se constituyó en contratante cumplida al honrar la totalidad de sus compromisos, a saber, (i) hacer entrega anticipada del predio al promitente comprador y (ii) acudir a la Notaría 58 de Bogotá el 18 de septiembre de 2017, así como también, participar en el trámite contravencional aperturado por la Localidad de Tunjuelito, el cual culminó con su archivo definitivo sin sancionar a ninguna de las partes.

Contrario a la promitente vendedora, el demandado no cumplió la totalidad de sus obligaciones, pues no se probó que efectuara (i) el pago de \$5´000.000 los 18 de cada mes desde julio de 2016 y hasta septiembre de 2017, y (ii) el pago de la suma de \$250´000.000 al momento de perfeccionarse el contrato en la última data, ni siquiera se acreditó que en efecto el promitente comprador tenía dicha suma o que le haya informado sobre el particular a su contraparte o a la Notaría para que se realizara la respectiva constancia³⁰.

En ninguna de las cláusulas del contrato de promesa objeto de litigio se acordó o estableció que, para cumplir con la obligación de pagar la totalidad del precio acordado y perfeccionar la compraventa, fuera necesario que previamente la demandante hubiera saneado un supuesto vicio redhibitorio, pues esta carga y obligación se traslada es al acuerdo de venta, para efectos de que el comprador pueda ejercer contra el anterior propietario la acción redhibitoria, situación que no se configura en el asunto, pues el señor Oscar Fredy Monguí Cruz es un mero tenedor y/o poseedor en virtud a la entrega anticipada efectuada el 16 de diciembre de 2015, sin que tenga la calidad de propietario para exigir el saneamiento a la demandante, quien es la actual dueña.

³⁰ Página 179 del archivo 014.

En consecuencia, con lo anterior, para este estrado judicial la demandante es la parte cumplida del convenio, mientras el demandado se abstuvo de honrar sus obligaciones de manera injustificada y con base en interpretaciones erróneas del contrato de promesa y el régimen legal del contrato de venta, por lo que, están legitimados en la causa por activa y pasiva para solicitar y soportar el cumplimiento del convenio preparativo.

8. En las pretensiones de la demanda, además de solicitar el pago de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento del promitente comprador, también **se exige el cumplimiento del contrato**, cancelándose el saldo del predio y suscribiéndose la respectiva escritura que perfeccione la venta.

No obstante, en el folio de matrícula inmobiliaria N°50S-40242973³¹ actualmente se encuentra registrado un embargo con acción personal a favor de la señora Gloria Cadena Amado desde el **3 de septiembre de 2021** y ordenado por el Juzgado 40 Civil Municipal de esta ciudad, por lo que el bien inmueble se encuentra actualmente fuera del comercio, estando supeditado su desembargo a cuestiones ajenas de este Despacho e incluso a las mismas partes, teniendo en cuenta que la cautela fue inscrita con posterioridad al contrato de promesa, y a la última fecha acordada para suscribir la escritura pública el 18 de septiembre de 2017.

En ese orden, a voces del artículo 1521 del Código Civil, no resulta posible ordenar el cumplimiento a la promesa de venta, pues se configura un objeto ilícito en la enajenación de *las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello*, sin que a la fecha se haya acreditado esto último, ya que la citada autoridad judicial³² mediante autos del 25 de mayo³³ y 13 de junio³⁴ del año en curso, ordenó seguir adelante con la ejecución y se aprobó la liquidación de costas, respectivamente.

En consecuencia, se denegará la primera pretensión planteada en el libelo incoativo, pues, a pesar de que la accionante es la contratante cumplida y su contraparte la incumplida, lo cierto es que, actualmente la promesa recae sobre un objeto ilícito, imposibilitando a este estrado ordenar que se suscriba la escritura de venta para transferir el dominio, lo cual, en similar sentido, está planteado en el artículo 434 del Código General del Proceso, al exigir que, cuando la escritura pública o el documento que deba suscribirse implique la transferencia de bienes

³¹ Páginas 5 a 9 del archivo 014.

³² <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-40-civil-municipal-de-bogota/131>

³³ <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/35167116/146161493/UNIDOS.pdf/4b8ea918-2943-40b6-a38d-902b6a889de4> - Página 53 y ss.

³⁴ <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/35167116/148084702/unidos.pdf/7b47ef11-7394-4bbc-a011-eaab1444412b> - Página 1.

sujetos a registro o la constitución de derechos reales sobre ellos, previamente debe embargarse el respectivo inmueble, para lograr materializar la orden de pago si es del caso, pues resulta inocuo y desgastante ordenar la transferencia de un bien que se encuentra fuera del comercio o ya no es propiedad del promitente vendedor.

9. En cuanto a los perjuicios deprecados por concepto de daño emergente [\$452'748.771] y lucro cesante [\$250'000.000], se tiene que, si bien el demandado no objetó el juramento estimatorio rendido en el escrito de demanda³⁵, el mismo no cumple con los requisitos mínimos que exige el artículo 206 del Código General del Proceso, pues no se discriminó claramente cada uno de los conceptos reclamados, ya que la demandante se limitó a afirmar *que los perjuicios que pretende que se le reconozcan a través de la presente demanda se encuentran ceñidos a la realidad y responden al daño ocasionado por la parte pasiva de la presente alzada*³⁶.

Adicionalmente, no se aportó ningún medio probatorio que sustente cada uno de los daños e indemnizaciones reclamadas, ya que no se observa relación alguna entre los créditos adquiridos por la accionante frente al incumplimiento del demandado, teniendo en cuenta que las letras aportadas datan de los meses de abril, julio, diciembre de 2016 y enero de 2017 por la suma total de \$100'000.000³⁷, cuando el incumplimiento imputado y acreditado se generó el 18 de septiembre de 2017; y nada se dice sobre las supuestas obligaciones que adquirió con Banco de Bogotá [con inicio de proyección el 23 de junio de 2015]³⁸, Banco Davivienda [crédito de vehículo a favor de Juan Eugenio Pérez Cortes]³⁹, Luis Guarín [suscrito el 10 de octubre de 2016 a cargo de la demandante y el señor Pérez Cortes]⁴⁰ y Fernando Hinestroza, advirtiendo que frente a la acreedora Gloria Cadena se habla de préstamos por la suma de \$11.000.000, aportándose solamente las citadas letras de cambio, y las copias del proceso ejecutivo solo dan cuenta de \$80'000.000, de los cuales también es deudor el demandado⁴¹.

De igual forma no se aporta medio de convicción que acredite la existencia de un contrato de arrendamiento o el pago de los cánones por la suma total de \$25'200.000 y, tal como quedó demostrado, no existe sanción alguna a cargo de la demandante por el trámite contravencional, ya que el mismo fue archivado en el año 2019. En todo caso las pretensiones deben basarse en supuestos fácticos determinados y no en meras expectativas de una posible multa o sanción.

³⁵ Páginas 39 a 41 del cuaderno físico.

³⁶ Fl. 42 del cuaderno físico.

³⁷ Fls. 71 y 72 del cuaderno físico.

³⁸ Páginas 126 a 128 del archivo 001.

³⁹ Página 129 del archivo 001.

⁴⁰ Página 125 del archivo 001.

⁴¹ Páginas 131 a 134 del archivo 001.

En cuanto al lucro cesante, más allá de la misma afirmación de la accionante, no aportó prueba alguna de la supuesta oferta de venta de \$550'000.000 que le hizo un tercero por el predio en disputa, ni siquiera se señala el nombre de la persona y en qué fecha se hizo el ofrecimiento.

Finalmente, respecto a los perjuicios *psicológicos*, en igual sentido se encuentra huérfana de prueba esta pretensión, ya que no se aporta concepto médico, historia clínica o algún tipo de incapacidad en esta área de la salud, que permitan a este Juzgado establecer que en efecto se causó un daño moral por la suma de \$7'377.170.

Le corresponde al extremo demandante acreditar los hechos en que fundamenta las pretensiones que eleva, pues, en los términos del artículo 1757 del Código Civil, incumbe a las partes probar las obligaciones o su extinción, según sea alegado, y del artículo 167 del Código General del Proceso, el cual desarrolla el principio de carga de la prueba en el sentido que *“incumbe a las partes deben probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*. De acuerdo con el artículo 174 *ibídem*, el juez debe fundamentar sus decisiones en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. De allí que, sobre el particular, haya enfatizado la Corte Suprema de Justicia que *“[e]s un deber procesal demostrar en juicio el hecho o acto jurídico de donde procede el derecho o de donde nace la excepción invocada. Si el interesado en dar la prueba no lo hace, o la da imperfectamente, o se descuida, o se equivoca en su papel de probador, necesariamente ha de esperar un resultado adverso a sus pretensiones”* [G. J. t, LXI, pág. 63].

Si bien se acreditó el incumplimiento del demandado, no es dable reconocer los perjuicios materiales e inmateriales reclamados porque los mismos no se encuentran debidamente probados en el plenario, y se basan únicamente en afirmaciones de la propia demandante, sin que se haya prestado juramento estimatorio de forma correcta.

10. El artículo 1546 el Código Civil establece 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.

La demandante, usando las facultades otorgadas por la citada norma, **optó únicamente por solicitar el cumplimiento del contrato con la indemnización de perjuicios**, sin que se haya planteado como pretensión subsidiaria la resolución del convenio, lo cual fue apoyado por el demandado en su integridad, quien en su contestación también solicitó

de la accionante el cumplimiento del contrato, descartándose de tajo la aplicación del *mutuo disenso expreso o tácito*.

Sobre el principio de congruencia y la competencia del Juzgado para decidir los asuntos puestos a su consideración, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia explicó lo siguiente⁴²:

“De suyo, será mínima petita la sentencia que deja sin decidir alguno de los extremos del litigio; ultra petita, la que los excede; y extra petita, la que resuelve por fuera de los mismos.

Insistente y constantemente, la Sala ha puntualizado que “el principio de la congruencia que debe informar a la sentencia, se infringe ‘cuando hay falta de conformidad entre lo pedido y lo resuelto, en cualquiera de estas formas: 1) ultra petita: si provee sobre más de lo pedido; 2) extra petita: si provee sobre pretensiones o excepciones que debiendo ser alegadas no fueron propuestas y, 3) mínima petita: cuando omite decidir sobre todo lo pedido (sent. 107 de julio 21 de 1993, exp. 4383, reiterada en mayo 16 de 2000, exp. 6295)” (se subraya)⁴³.

Con otras palabras, “al juzgador no le resulta dado pronunciarse en la sentencia sino sobre lo que se le ha pedido por las partes, sin que pueda fallar en asuntos que no le han sido demandados (extra petita), ni más allá de lo solicitado (ultra petita), como tampoco puede abstenerse de pronunciamiento alrededor de alguno de los extremos del litigio (citra petita), pues, en los dos primeros casos habrá incurrido en exceso de poder al ejercer la jurisdicción y, en el último, en defecto, que es lo que en la doctrina ancestralmente se conoce como el fallo omiso o diminuto” (se subraya)⁴⁴.

(...)

Efectuado el cotejo objetivo de las pretensiones elevadas en las comentadas demandas del proceso y las ordenaciones adoptadas por el sentenciador de segunda instancia en su fallo, se colige con absoluta claridad la inconsonancia de dicho proveído, puesto que sin haberse formulado solicitud alguna dirigida a que se declarara la resolución por mutuo disenso del contrato de promesa de compraventa vinculante de los litigantes, el ad quem adoptó tal determinación.”

Tal como se señaló, no resulta viable el cumplimiento de la promesa de venta pues el inmueble actualmente se encuentra fuera del comercio por un embargo registrado, por lo que, a la luz del principio de congruencia y lo dispuesto en los artículos 281 y 282 del estatuto procesal general, no es dable dar ordenamiento alguno, pues la *litis* se limitó al cumplimiento del convenio preparatorio y no su resolución.

11. Conforme a lo ya dilucidado y en síntesis, se declarará impróspera la excepción de mérito denominada *cobro de lo no debido* propuesta por el demandado y el incumplimiento del promitente vendedor de sus obligaciones contractuales, sin embargo, se denegarán las demás

⁴² Sentencia SC1662-2019 del 5 de julio de 2019. Radicación n.º 11001-31-03-031-1991-05099-01. M.P.: ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO.

⁴³ CSJ, SC del 21 de octubre de 2003, Rad. n.º 7486.

⁴⁴ CSJ, SC del 4 de septiembre de 2000, Rad. n.º 5602.

pretensiones, ya que no se acreditó la existencia de los perjuicios reclamados y no es dable darle cumplimiento al contrato de promesa porque actualmente el mismo recae sobre un objeto ilícito, en virtud al embargo que se encuentra registrado en el inmueble prometido.

Finalmente se condenará en costas a la parte demandada y a favor de la demandante, conforme lo señalan los numerales 1° y 8° del artículo 365 del estatuto procesal general, las cuales serán liquidadas por Secretaría, como así lo dispone el artículo 366 *ibídem*.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Dieciséis 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 impróspera la excepción denominada “cobro de lo no debido” propuesta por el demandado OSCAR FREDY MONGUÍ CRUZ, conforme las razones aducidas en esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR el incumplimiento del promitente comprador OSCAR FREDY MONGUÍ CRUZ de las obligaciones a su cargo y contenidas en el contrato de promesa de venta celebrado entre las partes el 15 de junio de 2016, junto a sus otrosíes del 4 de abril y 11 de julio de 2017.

TERCERO: NEGAR las demás pretensiones de la demanda, por las razones esbozadas en la parte considerativa.

CUARTO: CONDENAR en costas al demandado a favor de la demandante, las cuales serán oportunamente liquidadas por Secretaría, teniendo como agencias en derecho la suma de \$6´000.000.oo.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE,

Firmado electrónicamente
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

JASS

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO SECRETARIA
La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 101 fijado el 22 de AGOSTO de 2023 a la hora de las 8:00 A.M.
Luis German Arenas Escobar Secretario

Firmado Por:
Claudia Mildred Pinto Martinez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 016
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **3f2521bbe4455efba22e2bfbeb65c19bc193c11446332a4f7feeac0ea04a4dd5**

Documento generado en 18/08/2023 04:00:45 PM

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