

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

BOGOTÁ D. C., VEINTIOCHO (28) de SEPTIEMBRE de DOS MIL VEINTIDÓS (2022)

Se encuentra el presente asunto al despacho con el fin de resolver el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia proferida por **el Juzgado 4 Civil Municipal de Bogotá**, el día 21 de julio del 2021.

I. ANTECEDENTES

Ante El Juzgado 4 Civil Municipal de Bogotá, los señores Gladys Lasprilla Vélez y Jorge Enrique Quiroz Vieda, a través de apoderado instauraron demanda para que por el trámite del proceso verbal de menor cuantía se hagan las declaraciones y condenas con fundamento en las siguientes;

"CAPITULO II: PRETENSIONES

PRIMERO: La resolución del contrato de compraventa suscrita por las partes el 13 de junio de 2016.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, LUIS EDUARDO OLIVARES LIS deberá devolver la suma de dinero de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60'000.000), a los señores GLADYS LASPRILLA VELEZ y JORGE ENRIQUE QUIROZ VIEDA, suma que los demandantes pagaron al demandado, como anticipo de la compra del inmueble.

TERCERO: LUIS EDUARDO OLIVARES LIS deberá pagar a los señores GLADYS LASPRILLA VELEZ y JORGE ENRIQUE QUIROZ VIEDA los intereses de la anterior suma de dinero, contados a partir de la fecha en que se entregaron y hasta el día en que se satisfagan la obligación.

CUARTA: Condénese al mismo Sr. LUIS EDUARDO OLIVARES LIS a pagar a los señores GLADYS LASPRILLA VELEZ y JORGE ENRIQUE QUIROZ VIEDA el valor de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de contrato, tasados en la clausula penal del contrato por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000)

RAD. 11001400300420190077301
Verbal de Gladys Lasprilla Vélez y Jorge Enrique Quiroz Vieda contra
Luis Eduardo Olivares Lis
Sentencia de Segunda Instancia

QUINTO: En caso de oposición se condene en costas a los demandados.

Los hechos fundamento de las pretensiones fueron resumidos por el juez de primera instancia tal como se aprecia en la sentencia proferida en audiencia virtual, después de haber surtido el trámite en la primera instancia, donde como también se desprende del expediente la parte demandada fue notificada a través de curador ad litem, quien dentro del término contestó la demanda, pero sin presentar medio exceptivo que atacara las pretensiones de la demanda.

II. SENTENCIA IMPUGNADA.

Agotado el trámite procesal el Juez Cuarto Civil Municipal de Bogotá, profirió sentencia de primera instancia el 21 de julio del 2021, negando las pretensiones de la demanda.

Después de realizar un estudio del contrato del que se pide la resolución, encontrando que el mismo reúne los requisitos, se procedió por el A Quo a revisar si los demandantes eran contratantes cumplidos para solicitar la resolución contractual, encontrando que no lo eran al no haber acudido en la fecha y hora señalada en la promesa de compraventa a la notaría para la firma de la escritura respectiva, que se incumplió la cláusula cuarta del contrato, como que contaban con los recursos económicos para cumplir lo pactado.

Que así mismo, el demandado también incumplió el contrato pero como lo pretendido es la resolución del contrato por incumplimiento por parte del señor Luis Eduardo Olivares Lis y no por incumplimiento mutuo por tal supuesto de hecho, que ante lo dispuesto por la Corte Suprema de Justicia, la sentencia debe ser armónica con lo que constituye el objeto del litigio, con las pretensiones determinadas en la demanda, que solo en caso determinados el juez esta autorizados por el ordenamiento jurídico puede hacer pronunciamientos oficiosos.

RAD. 11001400300420190077301
Verbal de Gladys Lasprilla Vélez y Jorge Enrique Quiroz Vieda contra
Luis Eduardo Olivares Lis
Sentencia de Segunda Instancia

En tal sentido que no puede el juez de manera oficiosa determinar la decisión de conformidad con el artículo 281 del CGP., que señala que la sentencia debe estar en congruencia con las pretensiones y hechos de la demanda; ante la pretensión que es el incumplimiento por parte del demandado y no por las partes en forma mutua niega las pretensiones.

III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

El apoderado judicial de la parte demandante presenta recurso de apelación contra el fallo indicando que el fundamento de su impugnación es que las obligaciones de demandante y demandado se cumplieran en el mismo día, 13 de junio de 2018, que el demandado no realizó ninguna gestión para programar la entrega de los lotes, considera que al ser el mismo día la fecha de entrega y la fecha de promesa, se tendrían que analizar los antecedentes; como es la publicación del periódico que el demandado se había quebrado con el proyecto, que los demandantes pasaron al lote y que no había nada, ni construcción ni absolutamente nada, por tanto considera que no podían incumplir porque si bien el demandado no hizo absolutamente nada ni para entrega menos para la escritura.

Que los dos años para la entrega y la firma de la escritura coinciden en ser el mismo día, donde el demandado debía también cumplir con su obligación, que en virtud a lo dispuesto por la Corte Constitucional, se establece que según el artículo 1545 del Código Civil, la parte cumplida puede pedir la resolución del contrato y según el 1609 de la misma codificación cuando se trata de obligaciones que no son de ejecución simultánea, quien primero incumple exime a la otra parte de ejecutarla siguiente obligación, trae a colación la sentencia de la Corte Suprema de Justicia con radicado 11001-31-03-025-2004-00602-01 Sentencia SC1209-2019 del 20 de abril del 2018.

IV.- CONSIDERACIONES

RAD. 11001400300420190077301
Verbal de Gladys Lasprilla Vélez y Jorge Enrique Quiroz Vieda contra
Luis Eduardo Olivares Lis
Sentencia de Segunda Instancia

1.- Verificada la ausencia de irregularidades que comprometan la validez de la actuación, se proferirá decisión de fondo.

2. Descendiendo al caso en concreto, y como quiera que la controversia de la demanda se centra en determinar si se dan los presupuestos o no para la declaratoria de incumplimiento del contrato de compraventa suscrito entre los aquí intervinientes sobre el predio ubicado en el municipio del Guamo (Tol) lote N° 836 de la manzana 2 de la Etapa 1, que hace parte del Proyecto Urbanístico Conjunto de Vivienda Campestre El Barcino, verada el Cerro Gordo, este despacho entra a estudiar en primer lugar el contrato del cual se pide la resolución.

3. Teniendo en cuenta que la presente litis gira en torno a la resolución de un contrato de documento privado y tal como lo afirma el mismo accionante que la demandada incumplió con las obligaciones contractuales, es claro que a simple vista el mismo reúne los requisitos previstos por la ley, solo que tendríamos que entrar a estudiar el mismo en concreto.

No obstante, lo anterior, y a pesar que la parte demandada estuvo representada por curador quien contesto la demanda sin formular excepciones, es obligación para este despacho analizarlo con el fin de establecer la validez del mismo, atendiendo los presupuestos axiológicos de la acción de resolución referentes a la existencia de un contrato bilateral válido, cumplimiento en los aquí demandantes e incumplimiento en el demandado a voces de los artículos 1546 y 1609 del Código Civil.

El artículo 89 de la ley 153 de 1.887 consagra que la sola promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1) *Que la promesa conste por escrito.* 2) *Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil.* La ley cita el artículo 1511 pero es evidente que se quiso hacer referencia al

RAD. 11001400300420190077301
Verbal de Gladys Lasprilla Vélez y Jorge Enrique Quiroz Vieda contra
Luis Eduardo Olivares Lis
Sentencia de Segunda Instancia

artículo 1502, y así lo ha entendido la doctrina y la jurisprudencia nacional. 3) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. 4) Que se determine el contrato, que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

De tal suerte que los requisitos señalados con antelación revisten el contrato de solemnidad y constituyen para su validez el cumplimiento cabal de los mismos.

En el caso en concreto, el documento base de la acción incoada visible en el pdf 01 páginas 10/11, se desprende que el contrato prometido efectivamente consta por escrito; se adecua lo establecido por el artículo 1502 del Código Civil, en lo referente a que los sujetos de la relación son legalmente capaces, su consentimiento es expreso, en el estudio del presente asunto no aparece, ni se alegó que adolezca de vicio. Igualmente se encuentra establecido y determinado el objeto de contrato y la fecha y hora y notaria en la que debía de celebrarse el contrato prometido.

Y es que como se dijo al inicio del análisis, se puede decir que el contrato de promesa de venta reúne presuntamente los requisitos previstos por la ley 153 de 1887 en concordancia con el artículo 1502 del Código Civil para que no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 Ib., según glosa que al numeral se hace; que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y que se determine de tal suerte el contrato prometido, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Siendo que el contrato de promesa de venta tiene un carácter preparatorio o transitorio, lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el prometido. Por ello la necesidad de estos requisitos porque un contrato de promesa concebido sin ellos, perdería su función y su finalidad, que

RAD. 11001400300420190077301
Verbal de Gladys Lasprilla Vélez y Jorge Enrique Quiroz Vieda contra
Luis Eduardo Olivares Lis
Sentencia de Segunda Instancia

al fin de cuentas es la de generar la obligación de hacer el contrato prometido

Lo que en otras palabras significa que el contrato prometido debe determinarse, especificarse o individualizarse en el contrato de promesa de manera completa e inequívoca, de modo tal que para su perfeccionamiento sólo quede faltando la tradición de la cosa o las solemnidades legales, que son las reglas y formalidades del caso en consideración a la naturaleza del contrato. De ahí entonces, que necesariamente se deba concluir que sus elementos esenciales deben aparecer en la promesa, porque esta individualización sumada a la fijación de la época para la celebración, definen, según se explicó, el carácter preparatorio o transitorio de la promesa.

Así, tratándose de la promesa de un contrato de compraventa, para dar cumplimiento exacto al requisito de que trata el ord. 4 del artículo 89 de la ley 153 de 1887, se requiere que ella contenga los elementos esenciales de la compraventa, es decir, aquellos que "determinan" dicho contrato, porque lo especifican y lo individualizan mínimamente, quedando a discreción de los contratantes una más concreta particularización que implique la inclusión de elementos accidentales del mismo.

Esos elementos esenciales cuando de compraventas solemnes se trata serían: el acuerdo sobre la cosa y el precio, aunado al señalamiento de fecha y hora y la notaría (cuando hay dos o más), donde debe otorgarse la escritura pública, si esta es la formalidad perfeccionante del mismo.

Quedan igualmente excluidos del contenido expreso de la promesa, como condición de validez o existencia de la misma, los elementos de la naturaleza, que como bien se sabe por ley se entienden incorporados sin que sea necesaria su estipulación (art. 1501 del C. Civil).

RAD. 11001400300420190077301
Verbal de Gladys Lasprilla Vélez y Jorge Enrique Quiroz Vieda contra
Luis Eduardo Olivares Lis
Sentencia de Segunda Instancia

De ahí la sanción anulatoria que en el marco del Código Civil se impone con respecto a aquellas promesas que no fijan la época de celebración del contrato prometido o lo dejan indeterminado o no cumplan los demás requisitos allí previstos

De todo lo anterior, se colige que el aquí aportada reúne los requisitos de que trata El artículo 89 de la ley 153 de 1.887 para predicar de la su validez.

4. Siendo válido el contrato del cual se pide su resolución, entramos al punto determinante que es, si el demandante es contratante cumplido y por ello cuenta con legitimación para solicitar la resolución del contrato de promesa de compraventa, y para ello debemos estudiar las obligaciones contractuales para el promitente vendedor como para el promitente comprador tenemos:

Para los Compradores: *"TERCERA. - VALOR. El valor de la venta del lote es de la suma de CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$160.000.000) MCTE. Que serán cancelados de la siguiente manera: A) La suma de CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$5'000.000) MCTE; que serán consignados en la cuenta corriente de Colombia No. 26451852390 el día 15 de junio de 2016 -B) La suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$55'000.000) para el 28 de julio de 2016 y/o de común acuerdo entre las partes c) El saldo la suma de CINCUENTA MILLONEES DE PESOS MCTE (\$50'000.000) a la entrega de los lotes en un tiempo de 2 años aproximadamente".*

Para el vendedor, *"QUINTA. - SANEAMIENTO. EL VENDEDOR garantiza que el lote cuyo dominio aquí transfiere es de su exclusiva propiedad y posesión, que no lo ha enajenado o prometido en venta por acto anterior al presente y que se compromete a entregarlo libre de hipotecas, embargos, pleitos pendientes, ..."*

Además de realizar la entrega del lote de venta el 13 de junio de 2018 (clausula sexta).

RAD. 11001400300420190077301
Verbal de Gladys Lasprilla Vélez y Jorge Enrique Quiroz Vieda contra
Luis Eduardo Olivares Lis
Sentencia de Segunda Instancia

Se alega por parte del apelante que sus representados demandantes si cumplieron con las obligaciones del contrato, y quien primero las incumplió fue el demandado porque las obligaciones no son de ejecución simultanea; agrega que quien primero incumple exime a la otra parte de ejecutar la siguiente obligación, trayendo como respaldo jurisprudencial un fallo de la Corte Suprema de Justicia; y que, según el clausulado del contrato, primero se debía cumplir con la entrega de los lotes y posteriormente se debía firmar la escritura de venta y al no haberse realizado la entrega los demandantes no estaban obligados a presentarse a la notaría para la firma de la escritura y pago del saldo.

5. Ciertamente, en este asunto demostrado quedo que hubo un incumplimiento reciproco por parte de los extremos contractuales, siendo procedente que se abra paso a la simple resolución del contrato, que ha venido siendo estudiada por la Corte Suprema de Justicia, ya que las cosas no pueden permanecer sin resolver y por ello se acude a la jurisdicción.

Ha dicho la Corte Suprema de Justicia, *"en el ordenamiento jurídico patrio es de recibo, al día de hoy, la figura iuris de la simple resolución contractual en situación de reciproco incumplimiento de las partes"*

...no basta un incumplimiento en cada uno de los extremos contractuales para propiciar una resolución, sino que se requiere que ese desconocimiento de las obligaciones sea reciproco y simultaneo, porque si contractualmente los interesados establecieron un orden prestacional; no hay manera de predicar un incumplimiento mutuo"

Y más adelante continuó:

".....la infracción contractual del primero en el tiempo justifica la renuencia del segundo a cumplir, y permite que este último ejercite

RAD. 11001400300420190077301
Verbal de Gladys Lasprilla Vélez y Jorge Enrique Quiroz Vieda contra
Luis Eduardo Olivares Lis
Sentencia de Segunda Instancia

las acciones alternativas previstas en el artículo 1546 del Código Civil: ejecutar o resolver, con indemnización de perjuicios”¹

Descendiendo al presente asunto, se tiene que la obligación del demandado era entregar el lote el mismo día de la firma de la escritura, pero como los mismos demandantes lo confesaron en los interrogatorios de parte formulados por la señora Juez de primera instancia no acudieron a la notaría porque ya tenían conocimiento que el proyecto había fracasado y que no se realizaría la entrega del bien, es decir que de la conducta de las partes se puede concluir que era no seguir con el negocio jurídico

Y si ello es así, si la anterior es la conclusión a que se arriba, no puede condenarse a los contratantes a permanecer perpetuamente sin solución jurídica.

La resolución que se solicita está basada en el incumplimiento recíproco de ambas partes, conforme el artículo 1609 del Código Civil, es decir que las cosas vuelven a su estado anterior a la celebración del contrato aniquilado sin que haya lugar a reconocer la indemnización de perjuicios o el pago de la cláusula penal, puesto que ninguna de las partes se constituyó en mora.

Sobre este tema ha dicho la Corte Suprema de Justicia “*[e]n la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, (...) 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 en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra*

¹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente: ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO. SC3666-2021, Radicación N° 66001-31-03-0003-2012-00061-01, 25 de agosto del 2021.

RAD. 11001400300420190077301
Verbal de Gladys Lasprilla Vélez y Jorge Enrique Quiroz Vieda contra
Luis Eduardo Olivares Lis
Sentencia de Segunda Instancia

*en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibidem*²

En el sub examine, como la parte solicita en virtud de la resolución del contrato de promesa de compraventa objeto de litigio la devolución de suma pagada \$60'000.000 mcte., es procedente ordenar su restitución integral debidamente indexada en virtud al principio de equidad desde la fecha en que se efectuó el pago así; \$5'000.000 mcte., desde el 15 de junio de 2016 y \$55'000.000 mcte., desde el 27 de julio de 2016 hasta el momento en que se verifique el pago.

Lo pretendido por concepto de indemnización se niega por lo expuesto líneas atrás al no haberse constituido ninguna de las partes en mora y al estar recíprocamente en estado de incumplimiento.

6. Así las cosas, la sentencia apelada se revocará, se declarará resuelto el contrato de promesa de compraventa demandado, ordenando al demandado la restitución del precio pagado conforme se indicó en la parte motiva es esta providencia y negando el reconocimiento de la indemnización de perjuicios.

III.- DECISIÓN

Por lo expuesto, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

IV.- RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la sentencia proferida por el Juzgado 4 Civil Municipal de Bogotá, el día 21 de julio del 2021.

SEGUNDO: DECLARAR resuelto el contrato de promesa de compraventa de fecha 13 de junio de 2016, suscrito por Gladys

² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente: ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO. SC1662-2019, Radicación N°11001-31-03-031-1991-05099-01, 5 de julio de 2019.

RAD. 11001400300420190077301
Verbal de Gladys Lasprilla Vélez y Jorge Enrique Quiroz Vieda contra
Luis Eduardo Olivares Lis
Sentencia de Segunda Instancia

Lasprilla Vélez, Jorge Enrique Quiroz promitentes compradores y Luis Eduardo Olivares Lis promitente vendedor, respecto del inmueble ubicado en el municipio del Guamo (Tol) lote N° 836 de la manzana 2 de la Etapa 1, que hace parte del Proyecto Urbanístico Conjunto de Vivienda Campestre El Barcino, verada el Cerro Gordo.

TERCERO: ORDENAR al demandado a restituir a los demandantes las sumas de dinero debidamente indexadas así; \$5'000.000 mcte., desde el 15 de junio de 2016 y \$55'000.000 mcte., desde el 27 de julio de 2016 hasta el momento en que se verifique el pago.

CUARTO: DENEGAR las demás pretensiones de la demanda.

QUINTO: CONDENAR en costas de ambas instancias al demandado y en favor de los demandantes, como agencias en derecho por la segunda instancia se fija la suma de \$500.000.00 m/cte. El **a quo** fije las agencias en derecho por la primera instancia y efectúese la correspondiente liquidación.

SEXTO. Remítase el expediente a la oficina de origen, previas las desanotaciones de rigor.

El Juez,



GERMAN PEÑA BELTRAN

Igm

