

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., Veintiuno (21) de julio de dos mil veintitrés

Proceso. Declarativo
Número. 11001-31-03-041-**2022-00015-00**
Demandante. John Edwin Estrada Giraldo y Ludibia Giraldo Mejía
Demandado. Tecnología de Ingeniería S.A.S. Intelcol S.A.S., en
Reorganización.

SENTENCIA ANTICIPADA DE PRIMERA INSTANCIA

Con apoyo en lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 278 del C.G.P., se dicta sentencia anticipada en el proceso de la referencia. Para el efecto, se exponen los siguientes;

I. ANTECEDENTES

1.1. Hechos y Pretensiones de la demanda

Los demandantes, a través de apoderado judicial, relataron que celebraron un contrato de promesa de compraventa con la sociedad demandada por el inmueble ubicado en la Avenida Calle 79 No. 76-31, Torre 1, Apto. 505 de la ciudad de Bogotá D.C., junto con un parqueadero sencillo y un depósito, comprometiéndose a entregarlos el 29 de diciembre de 2020; que a la firma de la promesa ya habían hecho un abono sobre el precio acordado; que la demandada les entregó el prospecto del fondo abierto llamado FIDUCREDICORP VISTA manejado por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., donde se manejaban los recursos del proyecto y tenía que ser aceptado por los compradores; y que la demandada, valiéndose de diversas maniobras jurídicas, convenció a los diferentes compradores del proyecto autorizar el retiro de los dineros depositados en la citada Fiduciaria, para que la empresa pudiera manejarlos a su antojo.

Agregaron, que al notar el trazo de la obra desistieron de la compra del inmueble y solicitaron la devolución de los dineros pagados como parte del precio; que la sociedad demanda contestó con un “*acta de resolución de contrato*” que no fue firmada por contener condiciones desfavorables a sus intereses, indicando además que los recursos se encontraban en la entidad denominada Fiduciaria Central; y que a pesar de citar a la sociedad a conciliación con el fin de obtener los dineros cancelados, esta se declaró finalmente fracasada sin brindarse algún tipo de solución.

Por lo anterior, solicitaron la resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento del vendedor, y la restitución del dinero que se entregó como pago del precio del inmueble, debidamente indexados, junto con sus respectivos intereses moratorios. (PDF 02 y 0606).

1.2. Trámite procesal.

Dentro del plenario se admitió la demanda bajo los trámites del proceso verbal (PDF 09). El auto de apremio fue notificado personalmente a la parte demandada conforme al entonces vigente Decreto 806 de 2020, quien guardó silencio dentro del término de traslado concedido, sin contestar la demanda, ni hacer uso de medio exceptivo alguno (PDF 30).

El Representante Legal de la sociedad demandada, comunicó que la empresa fue admitida al proceso de Reorganización de la Ley 1116 de 2006, mediante Autos 2022-01-435209 del 16 de mayo de 2022 y 2022-01-755733 del 14 de octubre posterior, emitidos por la Superintendencia de Sociedades, y solicitó comunicar a la entidad sobre el estado actual de la actuación, la existencia de medidas cautelares, las partes, la cuantía adeudada y el título o contrato base de la acción, con el propósito de radicar la calificación y graduación de créditos conforme le fue ordenado en las citadas providencias (PDF 28 Y 33). Lo anterior fue puesto en conocimiento de la parte actora con auto del 4 de noviembre de 2022 (PDF 30), sin que se pronunciara sobre el particular, solo pidió impulso procesal para dictarse la respectiva sentencia (PDF 40).

Finalmente, con proveído se dispuso ingresar el expediente al Despacho para dictar sentencia anticipada, con apoyo en lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 278 del C.G.P.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Presupuestos Procesales

Pues bien, se verifica su cumplimiento en el sub-lite para la validez de la actuación, en específico, competencia, capacidad para comparecer y ser parte de los sujetos en contienda; tampoco se advierte irregularidad alguna que vicie lo surtido, pues se cumple la normatividad establecida para este tipo de asuntos.

2.2. Problema Jurídico y solución del caso en concreto

Se determina que el problema jurídico a resolver, es:

(i) Establecer si se encuentran reunidos los presupuestos axiológicos que permitan la prosperidad de la acción de resolución de contrato iniciada por la parte actora.

De entrada, se advierte que la respuesta al anterior planteamiento es negativa, no quedando otra vía que negar las pretensiones de la demanda por las razones que a continuación se explican:

La acción resolutoria contractual se encuentra en el artículo 1546 del Código Civil, norma de la que se desprenden tres requisitos para que se establezca su procedibilidad, que son: (i) la existencia de un contrato de carácter bilateral y válido, capaz de generar obligaciones; (ii) que uno de los contratantes haya cumplido con las obligaciones que le corresponden, o se haya allanado a cumplirlas a cabalidad; (iii) y que el otro contratante incumpla en las obligaciones asumidas sobre el particular. Lo anterior, con el fin de terminar el vínculo jurídico existente entre los contratantes y regresar las cosas al estado en que se encontraban antes de celebrarlo.

Sobre el primer requisito, entratándose de un contrato de promesa, se tiene que para que surta obligaciones a las partes, debe cumplir los requisitos del artículo 1611 del Código Civil, que son:

“1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) 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 1511 del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”. Subraya fuera del texto original.

Descendiendo al caso en concreto, se encuentra que el apoderado de la parte actora allegó un documento denominado “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 505 CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL RESERVADO” (PDF 01), y revisado en lo pertinente, surge evidente que carece de firmas.

Al respecto, el artículo 260 del C.G.P. señala que los documentos privados tienen valor demostrativo “...entre quienes los suscribieron o crearon y sus causahabientes como respecto de terceros”¹. Así, se tiene como aspecto importante, que la imposición de la firma es señal inequívoca de consentimiento en la relación contractual, siendo indispensable que la parte que lo aduce dentro de un juicio, compruebe en debida forma tal señal de asentimiento de su contraparte, con miras a otorgarle total eficacia probatoria al instrumento.

Tampoco puede presumirse señal de asentimiento contractual, de la actuación silente de la parte demandada, cuando se corrió traslado de la demanda, pues si bien la sanción por no contestar es dar por ciertos los hechos susceptibles de confesión (C.G.P., art. 97), dentro de este supuesto no puede encajarse la celebración del contrato base de la presente acción, ya que el numeral 1° del artículo 1611 del Código Civil es claro al exigir que la promesa debe constar por escrito, y esto no se acredita con un documento sin firma, sino, con aquel que contenga el consentimiento de los contratantes como muestra de aceptación.

Debe sumarse a lo anterior, que tal exigencia de constar la promesa de contrato por escrito, es un requisito probatorio ad substantiam actus, que no puede suplirse con otra prueba, ni con las documentales obrantes en el proceso (C.G.P., art. 256), luego entonces, para efectos de iniciar una acción resolutoria como la de la referencia, esto solo podría comprobarse con la aportación de un contrato suscrito por las partes, que brinde certeza respecto de la persona contra quien se atribuya el documento.

¹ Subraya fuera del texto original.

Menos se acredita el cumplimiento de los requisitos de la acción señalados por el artículo 1546 del C. Civil, pues la falta de acreditación de un contrato bilateral entre los demandantes y la demandada, evita extractar qué obligaciones contractuales se erigieron en cabeza de las partes, ni cuáles han sido cumplidas o incumplidas por los presuntos contratantes.

Para el caso, la carga demostrativa extrañada corresponde a la parte demandante conforme lo dispone el artículo 167 del C.G.P., y su omisión no puede pasarse por alto, sin que pueda trasladarse la obligación a esta Funcionaria de Conocimiento, ya que esto quebrantaría los principios de objetividad e imparcialidad del Juez.

Sobre el tema, fue clara la Corte Suprema de Justicia al concluir²:

“Al Juez no le basta la mera enunciación de las partes para sentenciar la controversia, porque ello sería tanto como permitirles sacar beneficio del discurso persuasivo que presentan; por ende, la ley impone a cada extremo del litigio la tarea de traer al juicio de manera oportuna y conforme a las ritualidades del caso, los elementos probatorios destinado a verificar que los hechos alegados efectivamente sucedieron, o que son del modo como se presentaron, todo con miras a que se surta la consecuencia jurídica de las normas sustanciales que se invocan”.

Es decir, como los demandantes no comprobaron la existencia de un contrato de promesa de compraventa por escrito conforme lo exige el numeral 1° del artículo 1611 del C. Civil, no es posible entrar a valorar si en la controversia se presentó el incumplimiento aducido por los demandantes, ni las consecuencias legales que pretenden con la demandada.

Así las cosas, con todo lo anterior se negaran las pretensiones de la demanda, sin especial condena en costas por no aparecer causadas.

III. DECISIÓN

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

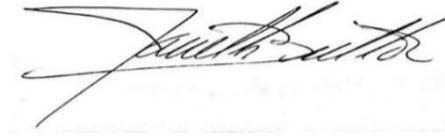
RESUELVE

PRIMERO. NEGAR las pretensiones de la demanda, por las razones señaladas en el cuerpo de esta providencia.

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 25 de mayo de 2010, dentro del Expediente 23001-31-10-002-1998-00467-01.

TERCERO. Sin CONDENA EN COSTAS.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Janeth Britto', written over a faint, illegible stamp or background.

JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez

DCMC