



**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

Bogotá, D. C, veinte de enero de dos mil veintitrés

Radicado: 110014189036-2022-00811-00

Mediante providencia de fecha 1 de agosto de 2022, se libró orden de pago dentro de la presente actuación a favor de Cooperativa Multiactiva Coopcell contra Wilmar Javier Bernal Virgüez por las sumas de dinero allí indicadas.

El demandado se notificó conforme lo preceptuado en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, sin que dentro del término de ley propusiera medio exceptivo alguno o acreditara el pago de la obligación que aquí se ejecuta.

Así las cosas como quiera que no existe vicio ni causal de nulidad capaz de invalidar lo actuado, se encuentran cumplidos a cabalidad los presupuestos procesales y no existe excepción por resolver, es del caso proceder conforme a lo ordenado por el artículo 440 *ibídem* y, en consecuencia:

RESUELVE:

PRIMERO: Seguir adelante con la ejecución contra Wilmar Javier Bernal Virgüez, tal como se dispuso en el mandamiento de pago.

SEGUNDO: Ordenar la liquidación del crédito teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 446 de la obra procesal.

TERCERO: Ordenar el avalúo y remate de los bienes embargados y de

los que posteriormente se embarguen.

CUARTO: Condenar en costas al ejecutado. Señálese como agencias en derecho \$378.000.

Notifíquese,

ANA MARÍA SOSA

Juez

(2)

**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE
PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

La providencia anterior es notificada por
anotación en ESTADO No. 005 de fecha
23-ENERO-2023

Alejandra Laverde Bernal
Secretaria

Firmado Por:

Ana Maria Sosa

Juez Municipal

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 36 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

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: **995bee78785db103d29651f62c9215e4673020adf1e10c2390905f5b8958610a**

Documento generado en 20/01/2023 08:12:18 AM

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



**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

Bogotá, D. C, veinte de enero de dos mil veintitrés

Radicado: 110014189036-2022-00811-00

Con vista en el memorial aportado por la parte demandante, con el que allega las gestiones de notificación realizadas, para los efectos legales téngase en cuenta que el demandado se notificó del mandamiento ejecutivo, de conformidad con lo reglado en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, el 6 de septiembre de 2022, según certificaciones expedidas por la empresa de mensajería contratada (10 de agosto y 5 de septiembre de 2022).

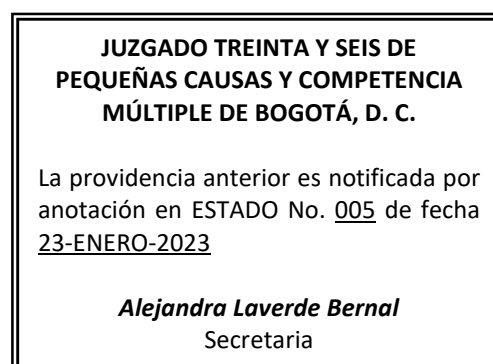
Adviértase, que el término otorgado para pagar y/o excepcionar venció en silencio.

Notifíquese,

ANA MARÍA SOSA

Juez

(2)



Firmado Por:

Ana Maria Sosa

Juez Municipal

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 36 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

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: 571389a36b63c197302edcf71923ed403a615e9dd09ae08fb229d696599a9190

Documento generado en 20/01/2023 08:12:17 AM

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



**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

Bogotá, D. C, veinte de enero de dos mil veintitrés

Radicado: 110014189036-2022-00772-00

Con vista en los memoriales y los anexos presentados por el extremo demandado, amén lo establecido en los artículos 291 y 301 del Código General del Proceso, se **dispone**:

PRIMERO: Se reconoce a la abogada Sandra Eugenia Gómez Maradey como apoderada judicial de la parte demandada, en los términos y para los efectos del mandato conferido.

SEGUNDO: Tener por **notificados** mediante la modalidad de conducta concluyente (artículo 301 del Código General del Proceso) a los demandados, respecto del auto admisorio y las demás providencias que en el asunto se hayan dictado.

En consecuencia, por secretaría contrólase el término con que la pasiva cuenta para recibir copia de la demanda y sus anexos y ejercer su defensa técnica.

SEGUNDO: Adviértase desde ya, en el evento que los demandados guarden silencio, se dará curso al escrito de contestación que obra en el expediente.

Notifíquese,

ANA MARÍA SOSA

Juez



Firmado Por:
Ana Maria Sosa
Juez Municipal
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 36 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
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: **6cee07c50f72c46fac72d394a38e0b85febdcdb37f2ca9e30b73685cbc75eec4**
Documento generado en 20/01/2023 08:12:16 AM

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



**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

Bogotá, D. C, veinte de enero de dos mil veintitrés

Radicado: 110014189036-2022-00606-00

1. De acuerdo con la comunicación emitida por la secretaría el 17 de agosto de 2022, junto con el acuse de recibido generado por el iniciador receptor, para los efectos legales téngase en cuenta que la demandada se notificó del auto admisorio y demás providencias proferidas en el asunto, de conformidad con el reglado en inciso 3º del artículo 8 de la ley 2213 de 2022, el 22 de agosto de 2022.

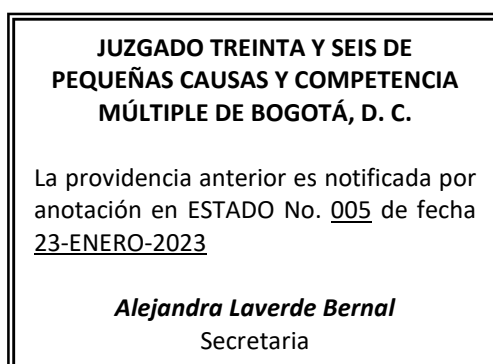
2. Se reconoce al abogado Harly Andrés Rincón Báez como apoderado judicial de la parte demandada, en los términos y para los efectos del mandato conferido.

Notifíquese,

ANA MARÍA SOSA

Juez

(2)



Firmado Por:

Ana Maria Sosa

Juez Municipal

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 36 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

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: 0f78f7652ccd19cde66171304478ce0b3f710d563a492013429a4762d1f9299b

Documento generado en 20/01/2023 08:12:16 AM

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



**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

Bogotá, D. C, veinte de enero de dos mil veintitrés

Radicado: 110014189036-2021-01664-00

De conformidad con lo pactado en el acuerdo de transacción celebrado entre los aquí litigantes y que fue allegado por la ejecutante, se **dispone**:

Ordenar la entrega a favor de la copropiedad demandante del título judicial constituido a órdenes del proceso y que corresponde a la suma de \$9.321.166.

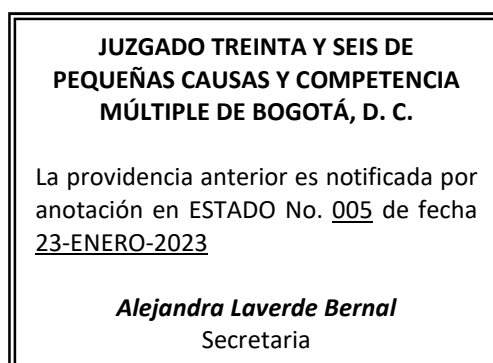
Para hacer efectiva la orden aquí impartida, la ejecutante deberá allegar al expediente, por conducto del correo electrónico, certificación bancaria de la cuenta a la cual serán transferidos los dineros.

Cumplido lo anterior, ingresen las diligencias al despacho para proveer sobre la terminación del proceso y el correspondiente levantamiento de cautelas.

Notifíquese,

ANA MARÍA SOSA

Juez



Firmado Por:

Ana María Sosa

Juez Municipal

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 36 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Código de verificación: **99a9f887dcbef323141f33ea14e830cc1652c1fd6162c083bdf4ad4a7f7201bf**
Documento generado en 20/01/2023 08:12:15 AM

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



**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

Bogotá, D. C, veinte de enero de dos mil veintitrés

Radicado: 110014189036-2022-00343-00

Como quiera que en el asunto la parte interesada ha acreditado la remisión de la contestación con excepciones a los demás intervinientes, el despacho, en aplicación a lo reglado en el parágrafo del artículo 9, Ley 2213 de 2022, prescinde del traslado por secretaría.

Notifíquese,

ANA MARÍA SOSA

Juez

(2)

**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE
PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

La providencia anterior es notificada por
anotación en ESTADO No. 005 de fecha
23-ENERO-2023

Alejandra Laverde Bernal
Secretaria

Firmado Por:

Ana María Sosa

Juez Municipal

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 36 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

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: **257610013ba5d240a963f20e95054e6f1ca07fe13e8ec1b6d9e56e358fd686ae**

Documento generado en 20/01/2023 08:12:14 AM

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



**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

Bogotá, D. C, veinte de enero de dos mil veintitrés

Radicado: 110014189036-2022-00606-00

Se rechazan de plano las excepciones previas propuestas por la pasiva en razón a su extemporaneidad.

Nótese, en asuntos de esta naturaleza (verbal sumario) los hechos constitutivos de excepción previa deben ser alegados mediante recurso de reposición contra el auto admisorio¹, por tanto, el plazo establecido para la realización del acto venció el 25 de agosto de 2022 y como el escrito fue radicado hasta el 2 de septiembre de la misma anualidad, surge evidente su extemporaneidad.

Como quiera que en el asunto la parte interesada acreditó la remisión del escrito de contestación a los demás intervinientes, el despacho, en aplicación a lo reglado en el parágrafo del artículo 9, Ley 2213 de 2022, prescinde del traslado por secretaría. En la oportunidad pertinente téngase en cuenta que la actora describió el traslado en tiempo.

En firme esta determinación ingresen las diligencias al despacho para proveer como en derecho corresponda.

Notifíquese,

ANA MARÍA SOSA

Juez

(2)

¹ Inciso 8, artículo 391 del Código General del Proceso

**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE
PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

La providencia anterior es notificada por
anotación en ESTADO No. 005 de fecha
23-ENERO-2023

Alejandra Laverde Bernal
Secretaria

Firmado Por:

Ana Maria Sosa

Juez Municipal

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 36 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

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: **3418722e18c45ed5595096dcd1dd22bf6a33b580a6083c67dd933d49928e6320**

Documento generado en 20/01/2023 08:12:13 AM

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



**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

Bogotá, D. C., veinte de enero de dos mil veintitrés

Radicación: 110014189036-2021-01277-00

Proceso: Verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa

Demandante: Guillermo Arturo Hurtado Rodríguez y Luis Eduardo Salazar Martínez

Demandado: Pablo Emilio Torres Muñoz

Decisión: Sentencia

Se decide de mérito el asunto de referencia,

I. ANTECEDENTES

1. Guillermo Arturo Hurtado Rodríguez y Luis Eduardo Salazar Martínez convocó a **Pablo Emilio Torres Muñoz** para que, previo trámite del proceso verbal de mínima cuantía (verbal sumario), obtener lo siguiente;

i) La resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el 22 de enero de 2020 entre Pablo Emilio Torres Muñoz como promitente vendedor y los señores Guillermo Arturo Hurtado Rodríguez y Luis Eduardo Salazar Martínez como promitentes compradores.

ii) Se condene al demandado a cancelar a favor de los demandantes la suma de \$15.000.000, monto que le fue entregado como pago parcial de

las arras del negocio el 23 de enero de 2020.

iii) Se condene al demandado a cancelar a favor de los demandantes la suma de \$15.000.000 como arras del negocio en razón al incumplimiento del contrato referenciado.

iv) Se condene al demandado al pago a favor de los demandantes de \$2.582.500, que corresponde a los valores cancelados por concepto de impuesto predial de los años 2016 a 2020 respecto del inmueble objeto del contrato.

v) Se ordene indexar los valores a la fecha de la sentencia.

vi) Condenar al demandado al pago de costas del presente trámite judicial.

Como sustento de sus pretensiones, adujo, básicamente, que el 22 de enero de 2020, el señor Pablo Emilio Torres Muñoz (promitente vendedor), celebró con los señores Guillermo Arturo Hurtado Rodríguez y Luis Eduardo Salazar Martínez (promitentes compradores), un contrato de promesa de compraventa, documento reconocido el 23 de enero ante la Notaría 14 del Círculo de Bogotá, respecto del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-296846, ubicado en la Calle 16 I No. 97-36 de esta ciudad, cuyos linderos aparecen descritos en el libelo introductor.

Informa que las partes acordaron como precio total del negocio la suma de \$415.000.000, que serían cancelados así: i) \$15.000.000 el 22 de enero de 2020 (firma del contrato), ii) \$45.000.000 en julio 31 de 2020, rubros que serían considerados arras del negocio, iii) \$150.000.000 al momento de que se produzca sentencia favorable al promitente vendedor en proceso de pertenencia y \$205.000.000 para el día de la firma de la

escritura pública. Seguidamente, aclara que se pactó en la cláusula octava que las arras serían de \$60.000.000 de los cuales, se pagaron \$15.000.000 a la firma de la promesa.

Precisa que, en la cláusula sexta, se comprometieron a cancelar el 50% del impuesto predial correspondientes a los años 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020 por valor de \$2.582.500, como se evidencia en los recibos correspondientes.

Refiere que el promitente vendedor ostenta el predio en la calidad de poseedor por lo que, para materializar lo pactado en el contrato, debía iniciar demanda de pertenencia a fin de obtener la titularidad del bien, demanda que fue presentada cinco meses después de la firma de la promesa, la cual cursa ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogotá y aún no cuenta con sentencia.

Señala que el día del segundo pago por \$45.000.000 (31 de julio de 2020), este no se efectuó por cuanto el promitente vendedor pretendió cambiar el contrato de promesa a uno de arrendamiento, además, la demanda de pertenencia no había sido admitida. Por lo que, el 10 de agosto del mismo año, requirieron al vendedor para que diera cumplimiento a lo pactado.

Resalta, en la cláusula novena de la promesa aludida, se estableció que la protocolización del contrato se realizaría el 26 de marzo de 2021 a las 11:00 A.M. en la Notaría Cincuenta y Cinco (55) del Círculo de Bogotá, que, fecha en la que, ante la ausencia del demandado, se procedió con el levantamiento del acta de comparecencia de los demandantes para cumplir con las obligaciones a su cargo, allí se dejó constancia que contaban con los cheques y certificados de las sumas de dinero requeridas para dar cumplimiento a lo pactado.

Dado lo anterior, los demandantes han requerido reiteradamente al vendedor para que cumpla con el contrato, quien se ha mostrado renuente, por lo que pretenden se declare el incumplimiento y se les reintegren las sumas canceladas.

2. El 27 de agosto de 2021 se admitió la demanda y se ordenó la notificación al demandado, acto que se surtió de conformidad con lo reglado en el inciso 3° artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020 (auto adiado 3 de agosto de 2022), quien guardó silente conducta.

3. En este estado, y como no hay pruebas que practicar, al amparo de lo preceptuado en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, es del caso dictar sentencia anticipada.

II. CONSIDERACIONES

1. Se encuentran dadas las condiciones para emitir decisión de fondo que dirima la controversia jurídica, pues están presentes la totalidad de los presupuestos procesales, entendidos como los elementos de orden jurídico procesal que llevan al expediente desde su nacimiento y desarrollo a través de las diferentes etapas establecidas hasta el estado en que nos encontramos de dictar sentencia.

Ciertamente, las partes, son capaces, el libelo genitor es formalmente idóneo y en este despacho radica la atribución constitucional y legal de resolución de este tipo de asuntos, todo lo cual permite tomar una decisión de fondo, máxime cuando no se anteponen causales de nulidad que puedan invalidar lo actuado.

2. Según ha dicho la jurisprudencia patria, la promesa bilateral de celebrar un contrato es un acto jurídico de carácter preparatorio de otro futuro, y en

virtud a ello su existencia está limitada en el tiempo, sin embargo, no produce obligación alguna si no concurren las siguientes circunstancias (artículo 1611 del Código Civil): “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 sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales*”.

Como quiera que se advierten cumplidas las enunciadas premisas, corresponde ahora adentrarse en el estudio de las pretensiones del líbello, previo a lo cual conviene memorar que de conformidad con lo previsto en los artículos 1546 y 1609 del Código Civil, la declaración de resolución contractual por incumplimiento está condicionada a que se acredite, por parte de quien impetra esta súplica, la concurrencia de los siguientes requisitos: a) Existencia de un contrato bilateral válido. b) Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita. c) Que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo estipulados¹.

En relación con cada uno de los anteriores requisitos, el tribunal de casación apuntó: “*Entonces, como regla general y en relación con los compromisos que deben ejecutar las partes de forma simultánea, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante cuando se basa en el desacato de su contraparte, que aquel haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar*

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia del 7 de octubre de 1976 y del 10 de marzo de 1977. Reiterado en sentencia SC4801-2020. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

la acción resolutoria prevista en el aludido precepto con indemnización de perjuicios, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpleti contractus) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Recuérdase que, como regla de principio, en tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto fundado en la infracción del extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones que adquirió, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios”².

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que 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 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”³.

3. En el presente caso, está probado que entre los señores Guillermo

² Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 7 de marzo de 2020. Rad. N° 5319.

³ *Ibidem*

Arturo Hurtado Rodríguez y Luis Eduardo Salazar Martínez y el convocado, Pablo Emilio Torres Muñoz, se celebró un contrato de promesa de compraventa, en virtud del cual aquel prometió vender a ellos el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-296846, en la suma total de \$415.000.000, monto que debía ser cancelado por los promitentes compradores así: i) \$15.000.000 el 22 de enero de 2020 (firma del contrato), ii) \$45.000.000 en julio 31 de 2020, iii) \$150.000.000 al momento de que se produzca sentencia favorable al promitente vendedor en proceso de pertenencia y \$205.000.000 para el día de la firma de la escritura pública la cual se acordó para el 26 de marzo de 2021 hora: 11:00 a.m.

Asimismo, aparece acreditado mediante documento suscrito por el promitente vendedor que el día 23 de enero de 2020 recibió la suma de \$15.000.000 por concepto del cumplimiento en la cláusula tercera literal A) del contrato en comento y, en cuanto atañe al pago del impuesto predial, se allegó al expediente los recibos correspondientes en los que aparece impuesto sello por parte de la entidad financiera donde se realizó la transacción, lo cual permite demostrar que se atendió el compromiso que en este sentido se acordó.

Referente al otorgamiento de la escritura pública que finiquitara el negocio prometido, se determinó en el contrato que se llevaría a cabo el 26 de marzo de 2021 a las 11:00 a.m. en la Notaría 55 del Círculo de Bogotá fecha en la cual, los señores Hurtado Rodríguez y Salazar Martínez se hicieron presentes mientras que el demandado Pablo Emilio Torres Muñoz (vendedor) se abstuvo de hacerlo, de ello da cuenta el acta de comparecencia No. 001-2021 emitida por la mencionada Notaria, donde se advierte, que los promitentes compradores exhibieron una serie de documentos con los que pretendían demostrar que contaban con los fondos requeridos para cumplir con el pago del saldo acordado.

Todo lo anterior, permite colegir que los demandantes (compradores) cumplieron, con el primer desembolso de rubros destinados al pago del precio acordado por el inmueble, así como aquellos requeridos para cancelar las facturas que por concepto de impuesto predial adeudaba el predio y estuvieron prestos a satisfacer las restantes obligaciones a su cargo.

4. Impone el artículo 280 del Código General del Proceso el deber al juez de calificar siempre la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella, concordante, el artículo 97 *ibídem* señala: *“La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto”*.

En el presente caso, el demandado no realizó pronunciamiento respecto al líbello introductor, de donde se impone aplicar la presunción legal mencionada, por ende, se tendrán por ciertas las afirmaciones contenidas en los numerales 1 a 8 del acápite de hechos del escrito de demanda, lo que implica, entre otros, tener por probado que el pago acordado para el 31 de julio de 2020 no se efectuó por razones imputables al vendedor.

En efecto, de acuerdo con el contrato, el demandado estaba obligado a adelantar proceso de pertenencia respecto del predio objeto de la compraventa, gestión que debía adelantar antes del 31 de julio de 2020, fecha en la que se realizaría la entrega formal y material del bien a los compradores; sin embargo, llegada tal data no se concretó el acto por cuanto el vendedor argumentó que el trámite judicial se encontraba retrasado en razón a la pandemia Covid-19, por lo que propuso celebrar un contrato de arrendamiento mientras se adelantaba el juicio así se hizo constar con las conversaciones de WhatsApp aportadas.

Además, conforme se apuntó líneas atrás, llegada la fecha acordada para la celebración del contrato el vendedor no se hizo presente en la Notaría acordada, proceder que, claramente, impedía finiquitar el negocio prometido.

5. Todo lo anterior, aunado al hecho que dicho contratante (vendedor) ni siquiera realizó el más mínimo intento por demostrar que atendió o se allanó a cumplir las obligaciones impuestas a su cargo y que llevarían a consumar el negocio prometido, lo que lleva a declarar que el contrato suscrito entre los aquí litigantes el 22 de enero de 2020, se extinguió por virtud del acaecimiento de una condición resolutoria –el retracto que operó por el incumplimiento del promitente vendedor.

Siendo este el panorama, ha de reiterarse, la acción resolutoria de un contrato bilateral, en virtud de lo previsto en el artículo 1546 del Código Civil, tiende a aniquilar el acto jurídico y a dejar las cosas en el estado en el que se encontraban antes de su celebración⁴ y para lograr ese propósito es precise disponer las restituciones mutuas, en caso de haberse ejecutado parcialmente el contrato.

En ese orden de ideas, entran en la categoría de conceptos por restituir a los demandantes, los \$15.000.000,00 que estos entregaron a la firma del contrato y los \$2.582.500,00 que corresponden a los pagos realizados por concepto de impuestos prediales a cargo del inmueble materia del contrato. Además, dado que el vendedor no entregó a los promitentes compradores el inmueble materia del contrato, no hay lugar a imponerles obligación restitutoria.

⁴ Así lo tiene por sentado la jurisprudencia patria, véase, por ejemplo, en la sentencia de casación de 21 de abril de 1939. G.J., 1997, pág. 391.

Adviértase, dada la constante desvalorización monetaria que afecta la economía nacional, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia viene aceptando la actualización o corrección monetaria de las sumas de dinero materia de restituciones mutuas, apelando, en sustento, a un imprescindible criterio de equidad.

En palabras del alto tribunal *"... esas cantidades deberán reintegrarse indexadas, bajo la premisa de que el reintegro de los dineros recibidos debe ser completo, según la doctrina reiterada de esta Corte (CSJ SC, 25 abr. 2003, rad. 7140, SC11331 de 2015, rad. n° 2006-00119), partiendo de la base de que en economías inflacionarias como la colombiana el simple transcurso del tiempo determina la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, fenómeno que ha sido calificado como notorio" (CSJ SC SC2307-2018)"*.

Así las cosas, los valores a restituir por el demandado deberán ser actualizados conforme al índice de precios al consumidor IPC.

6. Por otra parte, incumbe recordar, la cláusula penal es definida como aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal. Se ha entendido que una de sus funciones es la estimación anticipada de los perjuicios que puedan llegar a sufrir las partes como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones convenidas.

Con esta estimación anticipada el acreedor queda liberado de la carga de probar que la infracción de la obligación principal le ha ocasionado perjuicio y cual la naturaleza de estos, pues mediando la cláusula penal, dichos perjuicios se presumen *juris et de jure*, en forma tal que el deudor no es admitido a probar en contrario. También la cláusula penal le evita al

acreedor la carga de probar el monto de los perjuicios, porque en virtud de ella este monto queda fijado de antemano.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia señaló: *“1. La institución de la cláusula penal, denominada así en el artículo 1592 del C. Civil, cuyos verdaderos alcances están en esencia previstos en el artículo 1594 ibídem, en los asuntos civiles, y que igualmente se presentan en los de naturaleza mercantil en virtud de la aplicación armónica e integral que impone darse a esos preceptos de conformidad con lo dispuesto en los artículos 822 y 867 del C. de Comercio, se halla concebida, como pacto constitutivo de una obligación accesorio que, por serlo, accede a otras obligaciones derivadas de un contrato cuyo cumplimiento precisamente garantiza. Y puede cumplir distintas funciones, según sea el designio de las partes que convienen en ella, entre las que se destaca, no solo por su importancia sino por ser pertinente a este caso, la de servir de medio para prefijar la indemnización de perjuicios que deriva del incumplimiento de las obligaciones del contrato respecto del cual se pacta.*

2. Tal función indemnizatoria tiene hondo significado práctico, pues, amén de que presupone la existencia de tales perjuicios ante un eventual incumplimiento, dispensan al acreedor de la carga de demostrar su monto. Ahora bien, quien se beneficia de su aplicación es el acreedor en contra del deudor incumplido, y justamente por ser así no puede levantarse como barrera que, en vez de otorgarle provecho a aquél, conduzca a disminuir el derecho que le asiste en todos los casos a obtener la plena indemnización de perjuicios”⁵.

Así las cosas, la condena al pago de los perjuicios, en este caso, está determinada en la cláusula octava del contrato que remite a lo pactado en la cláusula tercera, según la cual, la suma de \$15`000.000,00 entregados a la firma del contrato se entenderían como arras del negocio.

⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 7 de junio de 2002. EXP. 7320

6. En consecuencia, se acogerán las pretensiones de la demanda y se condenará en costas a la parte demandada.

DECISIÓN

Por lo expuesto, el **Juzgado Treinta y Seis de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D. C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar que el contrato de promesa de compraventa celebrado el 22 de enero de 2020 entre Pablo Emilio Torres Muñoz como promitente vendedor y los señores Guillermo Arturo Hurtado Rodríguez y Luis Eduardo Salazar Martínez como promitentes compradores respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-296846, ubicado en la Calle 16 I No. 97-36 de la ciudad de Bogotá, se extinguió por virtud del acaecimiento de una condición resolutoria –el retracto que operó por el incumplimiento del vendedor. En consecuencia,

SEGUNDO: Ordenar al demandado Pablo Emilio Torres Muñoz a que restituya a los demandantes (a títulos de restituciones mutuas) en el término de diez (10) días, siguientes a la ejecutoria de esta decisión, la suma de \$17.582.500, monto que se actualizará a la fecha de esta decisión.

TERCERO: Condenar al demandado Pablo Emilio Torres Muñoz al pago de la cláusula penal estimada a título de perjuicios, en la suma de quince millones de pesos (\$15.000.000), en el plazo de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión.

CUARTO: Condenar en costas al demandado. Señálese como agencias en derecho \$2.200.000.

Notifíquese y Cúmplase,

ANA MARÍA SOSA

Juez

**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE
PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

La providencia anterior es notificada por
anotación en ESTADO No. 005 de fecha
23-ENERO-2023

Alejandra Laverde Bernal
Secretaria

Firmado Por:

Ana Maria Sosa

Juez Municipal

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 36 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

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: **0d2397456ab5a13d0131132fe8444d6ec49f24f1e8e2e35d166b8d733a358869**

Documento generado en 20/01/2023 08:12:13 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

Bogotá, D. C, veinte de enero de dos mil veintitrés

Radicado: 110014189036-2022-00343-00

Para continuar con el trámite del asunto, se **dispone**:

Señalar el 21 de marzo de 2023, hora: 8:00 a.m., para que tenga lugar la audiencia prevista en el artículo 392 del Código General del Proceso, en esta se practicarán las actividades previstas en los artículos 372 y 373 *ibídem*, en lo pertinente (conciliación, interrogatorios oficiosos y de parte <en el evento de haber sido solicitados>, fijación del litigio, control de legalidad, decreto y práctica de pruebas, alegaciones y fallo).

Se advierte a las partes y apoderados que la audiencia se realizará, aunque no concurra alguna de las partes o sus apoderados, amén que la inasistencia injustificada, acarreará las sanciones previstas en el numeral 4, artículo 372 del Código General del Proceso.

De conformidad con lo reglado en el inciso 1º del artículo 392 se decretan las pruebas de la siguiente forma:

Parte demandante:

- a) **Documentales:** Téngase como tal los aportados con el escrito de demanda, según la relación incluida en el acápite de pruebas.

Parte demandada:

- a) **Documentales:** Téngase como tal los aportados con el escrito de contestación y según la relación incluida en el acápite de pruebas documentales.

- b) **Interrogatorio de parte:** Se escuchará en interrogatorio de parte al demandante, según cuestionario que le formulará el demandado.
- c) **Declaración de terceros: Deniégase** el decreto de las testimoniales solicitadas por cuanto el interesado no acató lo reglado en el artículo 212 del Código General del Proceso, al no informar la residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos.
- d) **Prueba pericial: Deniégase** la realización de la prueba grafológica solicitada por cuanto la solicitud no supera examen previo de los presupuestos de utilidad, conducencia y pertinencia.

En este sentido, la prueba solicitada se estima impertinente, en tanto, el hecho que se pretende probar consiste en que el espacio dispuesto en la letra de cambio para el vencimiento no fue diligenciado por el deudor, quien afirma, además, no tener certeza sobre quién llenó los espacios en blanco del instrumento, aspecto que tampoco podrá ser determinado por el experto.

Además, no resulta de utilidad para el juicio entrar a determinar quién completó los espacios en blanco, pues lo que la ley exige es que este se diligencie antes de presentarlo al cobro y conforme las instrucciones otorgadas por el creador.

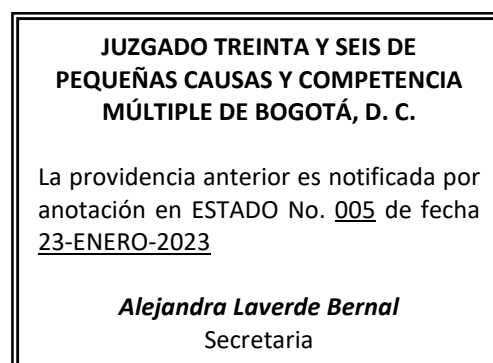
Seguidamente, y en aplicación a lo preceptuado en el artículo 373 *ibídem* se escucharán los alegatos de conclusión y se proferirá sentencia.

Notifíquese,

ANA MARÍA SOSA

Juez

(2)



Firmado Por:

Ana Maria Sosa

Juez Municipal

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 36 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

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: **d2f5edc8153bfd4979058148ebfaad15a6b4e659d25eea776c7e6d171aa9c50**

Documento generado en 20/01/2023 08:12:12 AM

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