

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., trece (13) de agosto de dos mil dos mi veinte (2020)

Proceso Verbal
Rad. Nro. 110013103024201800271
Demandante(s): NUBIA CADENA OJEDA y EDGAR SERVANDO CUEVAS GÓMEZ
Demandado(s): CONSTRUCTORA O & R ASOCIADOS S.A.S.

Teniendo en cuenta que dentro del proceso solamente se intentan hacer valer pruebas documentales, esta sede judicial considera menester aplicar lo dispuesto en el art. 278 núm. 2 del Código General del Proceso. Por lo apenas dicho, se procederá entonces a dictar sentencia anticipada en el presente estado de las diligencias.

ANTECEDENTES

PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL

Nubia Cadena Ojeda y Edgar Servando Cuevas Gómez, por intermedio de apoderado judicial, demandaron por el trámite del proceso verbal de mayor cuantía a Constructora O & R Asociados S.A.S., en procura de obtener sentencia con las siguientes declaraciones y condenas:

PRIMERA: Decretar la Resolución de los Contratos de Promesa de Compraventa celebrada el día 22 de mayo de 2.015, entre mis representados como PROMITENTES COMPRADORES y la CONSTRUCTORA O&R ASOCIADOS S. A. S. como PROMITENTE VENDEDORA, en virtud de la cual y conforme con la CLAUSULA PRIMERA, ésta última prometió vender a los PROMITENTES COMPRADORES y estos a su vez a comprar a aquella, el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles: A) Un Apartamento N° 502 de la Torre A, la cual hace parte del Proyecto "ALTOS DEL NOGAL", ubicado en la Carrera 7 N° 22-27 del municipio de Moniquirá, departamento de Boyacá, e identificado con la matrícula inmobiliaria NO 083-40643 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Moniquirá. El Conjunto Campestre está conformado por 112 apartamentos aproximadamente, zona comercial, ascensor, citófono, zonas comunes para los compradores de los apartamentos que constan de: una cancha de vóley playa, una piscina para adultos, una piscina para niños, un parque infantil para niños, zona BBQ, dos baños turcos, dos saunas, un gimnasio y un salón social. El apartamento cuenta con un área total construida de 88,13 metros cuadrados, consta de tres habitaciones, dos baños sin divisiones, sala — comedor, cocina integral, zona de ropas, dos balcones. La distribución y especificaciones se detallan en los planos que mis mandantes expresamente declaran conocer. Los acabados con que se entrega el apartamento antes descrito se encuentran en listado que se anexa y hace parte integral del presente contrato, los cuales fueron aceptados por los PROMITENTES COMPRADORES. A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria NO 083-43254 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Moniquirá (Boyacá). B) Un parqueadero N° 35 que consta de un (1) sitio de parqueo, localizado en el Proyecto ALTOS DEL NOGAL, le corresponde a este parqueadero la matrícula inmobiliaria NO 083-43087 de la Oficina de Registro

de Instrumentos Públicos de Moniquirá (Boyacá); y de la promesa de compraventa celebrada el 4 de agosto de 2.015, entre mis representados como PROMITENTES COMPRADORES y la CONSTRUCTORA ASOCIADOS S. A. S. como PROMITENTE VENDEDORA, en virtud de la cual y conforme con la CLAUSULA PRIMERA, ésta última prometió vender a los PROMITENTES COMPRADORES y estos a su vez a comprar a aquella, el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre el siguiente bien inmueble: A) LOCAL 114 el cual hace parte del Proyecto ALTOS DEL NOGAL, ubicado en la Carrera 7 NO 22-27 del municipio de Moniquirá del departamento de Boyacá. El inmueble se identifica con la matrícula inmobiliaria N° 083-40643 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Moniquirá. La unidad inmobiliaria privada hace parte Integrante del PROYECTO ALTOS DEL NOGAL el cual se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de que trata la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001. A este local le corresponde la matrícula inmobiliaria N° 083-42527 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Moniquirá (Boyacá).

El local 114 consta de un salón cuya área es de 20,97 metros cuadrados, de frente 4,30 y de fondo 4,87 metros, el cual cuenta con un (1) baño; la distribución y especificaciones de detallan en los planos que los PROMITENTES COMPRADORES expresamente declaran conocer y los acabados con que se entregan los locales se encuentran descritos en listado que se anexa y hace parte integral del presente contrato, los cuales fueron aceptados por los PROMITENTES COMPRADORES.

SEGUNDA: Que se condene a la demandada a la devolución de los dineros pagados por mis representados como precio de los inmuebles anteriormente descritos, es decir la suma de DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA TRESCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$217'440.391.00), debidamente

indexados hasta la fecha en que aquella se produzca.

TERCERA: Condenar a la demandada a pagar a mis mandantes intereses de mora sobre los dineros pagados por ellos, desde cuando se hicieron exigibles las obligaciones y hasta cuando se produzca su pago total.

CUARTA: Condenar a la demandada a pagar a favor de los demandantes, los perjuicios ocasionados, los cuales estimamos en la suma de \$75'000.000.00, conforme se establece en el acápite del juramento estimatorio.

QUINTA: Requerir y constituir en mora a la demandada, para que proceda a restituir los dineros que le pagaron mis mandantes por concepto de la compra de los inmuebles prometidos en venta y a pagar los perjuicios cuantificados, para los efectos correspondientes.

SEXTA: Condenar en costas a la demandada.

HECHOS DE LA DEMANDA PRINCIPAL

Como sustento fáctico de las anteriores peticiones se precisó lo siguiente:

1. El cuatro (04) de agosto de dos mil quince (2015), Nubia Cadena Ojeda y Edgar Servando Cuevas Gómez, como prometientes compradores y Constructora O & R Asociados S.A.S., como prometiente vendedor, celebraron un contrato de promesa de respecto del bien inmueble sobre planos denominado local 114, a ser construido dentro del proyecto llamado Altos Del Nogal cuyas especificaciones se encontraban delimitadas en el mencionado contrato.
2. En dicho contrato además de las obligaciones propias del contrato de promesa de compraventa se acordó adelantar el cumplimiento de obligaciones de la compraventa propiamente dicha, esto es, hacer el pago del precio y provisiones acerca de la entrega del bien.
3. Se acordó firmar la escritura respectiva el treinta (30) de diciembre de dos mil quince (2015) a las dos de la tarde (2:00 p.m.) en la Notaría Segunda del Círculo de Moniquirá (Boyacá).

4. El anterior contrato fue modificado por comunicación escrita remitida por Constructora O & R Asociados S.A.S a los señores Cadena Ojeda y Cuevas Gómez y aceptada por estos, fechada a quince (15) de marzo de dos mil dieciséis (2016) en la cual se fijó una nueva fecha para el pago de un saldo pendiente, y se indicó que *"una vez efectuado dicho pago [se procedería] a fijar fecha para la firma de la escritura y entrega física del local"*.
5. De acuerdo con el dicho de los demandantes estos cumplieron la totalidad de sus obligaciones dentro de este pacto, pero nunca se celebró la escritura pública ni se les entregó el bien.
6. El veintidós (22) de mayo de dos mil quince (2015) las señoras Cadena Ojeda y Cuevas Gómez como prometientes compradores y Constructora O & R Asociados S.A.S, como prometiente vendedor, celebraron un contrato de promesa de respecto del bien inmueble sobre planos denominado apartamento 502 a ser construido dentro del proyecto llamado Altos Del Nogal cuyas especificaciones se encontraban delimitadas en el mencionado contrato.
7. En dicho contrato además de las obligaciones propias del contrato de promesa de compraventa se acordó adelantar el cumplimiento de obligaciones de la compraventa propiamente dicha, esto es, hacer el pago del precio y provisiones acerca de la entrega del bien.
8. Se acordó firmar la escritura respectiva el treinta (30) de diciembre de dos mil dieciséis (2016) a las dos de la tarde (2:00 p.m.) en la Notaría Segunda del Círculo de Monquirá (Boyacá).
9. El anterior contrato fue modificado por otrosí de cuatro (4) de agosto de dos mil quince (2015) en la cual se fijaron nuevas fechas para el pago de un saldo pendiente.
10. De acuerdo con el dicho de los demandantes estos cumplieron la totalidad de sus obligaciones dentro de este pacto, pero nunca se celebró la escritura pública ni se les entregó el bien.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA PRINCIPAL

La demanda se admitió mediante providencia datada trece (13) de julio de dos mil dieciocho (2018).

Constructora O & R Asociados S.A.S. se notificaron por conducta concluyente, tal y como se indicó en auto de once (11) de octubre del año en cita, y a través de apoderada judicial, le dieron contestación a la demanda, negando parte de los hechos, oponiéndose a la totalidad de las pretensiones y proponiendo las excepciones de mérito denominadas *Falta de Legitimación e Incumplimiento del Acreedor por Mora y Temeridad o Mala fe*, basadas en que los actores no acreditaron el cumplimiento total de sus obligaciones dentro de los contratos objeto del litigio y por tanto, las pretensiones buscan la obtención de un beneficio sin ningún sustento legal.

PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

De forma conjunta con las excepciones de mérito arriba resumidas, Constructora O & R Asociados S.A.S. formuló demanda de reconvencción contra Nubia Cadena Ojeda y Edgar Servando Cuevas Gómez, en procura de obtener sentencia con las siguientes declaraciones y condenas:

PRETENSIONES PRINCIPALES

PRIMERA: Que se decrete el cumplimiento del contrato de la promesa de compraventa del apartamento 502 y garaje por parte de los promitentes compradores, se otorguen y eleven las escrituras públicas.

SEGUNDA: Que se declare en mora a los promitentes compradores en referencia a la promesa de compraventa del apartamento 502 en cuanto a la falta de pago del valor de la última cuota correspondiente a la suma de \$38.667.038.

TERCERA: Que se ordene a los promitentes compradores pagar el valor adeudado del precio del inmueble objeto de la promesa.

CUARTA: Que se decrete el cumplimiento del contrato de la promesa de compraventa del local 114 y garaje por parte de los promitentes compradores, se otorguen y eleven las escrituras públicas.

QUINTA: Que se declare en mora a los promitentes compradores por los pagos extemporáneos del pago de las cuotas del valor total del inmueble Local 114 y por la negativa de recibir el bien inmueble.

PRETENSIONES CONSECUENCIALES

PRIMERA: Que se condene a los promitentes compradores al pago de los intereses moratorios por el no pago de la última cuota del valor total del inmueble de la promesa de compraventa del Apartamento 502 y garaje, desde el 30 de Diciembre de 2016 por SETENTA Y DOS MILLONES NOVENTA Y CINCO MIL TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE: (\$ 72.095.037), hasta que se efectúe el correspondiente pago, fechas en las cuales el inmueble ha dejado de percibir rendimiento.

SEGUNDA: Que se condenen a los promitentes compradores al pago de un canon de arrendamiento por valor de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MICTE (\$750.000) relacionado al apartamento No 502 para un valor total de DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$18.700.000) y canon de arrendamiento del garaje por CUARENTA MIL PESOS (\$ 40.000) para un valor total de OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$ 880.000), arriendos que corresponden a 22 meses desde el 30 de diciembre de 2016.

TERCERA: Que se condenen a los promitentes compradores al pago de un canon de arrendamiento por valor de CUATROCIENTO MIL PESOS M/CTE (\$400.000) relacionado al local No 112 para un valor total de TRECE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$13.600.000), arriendo que corresponde a 34 meses desde el 30 de diciembre de 2016.

CUARTA: Que se condene a los promitentes compradores al pago diez 10% del valor total de la promesa de compraventa del local No 114, por conformidad a la cláusula séptima del contrato, por valor de OCHO MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$8.413.200).

QUINTA: Que se condene a los promitentes compradores en costas.

HECHOS DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Como sustento fáctico de las anteriores peticiones se precisó lo siguiente:

1. El cuatro (04) de agosto de dos mil quince (2015), Nubia Cadena Ojeda y Edgar Servando Cuevas Gómez, como prometientes compradores y Constructora O & R Asociados S.A.S., como prometiente vendedor, celebraron un contrato de promesa de respecto del bien inmueble sobre planos denominado local 114, a ser construido dentro del proyecto llamado Altos Del Nogal cuyas especificaciones se encontraban delimitadas en el mencionado contrato.
2. En dicho contrato además de las obligaciones propias del contrato de promesa de compraventa se acordó adelantar el cumplimiento de obligaciones de la compraventa propiamente dicha, esto es, hacer el pago del precio y provisiones acerca de la entrega del bien.

3. Se acordó firmar la escritura respectiva el treinta (30) de diciembre de dos mil quince (2015) a las dos de la tarde (2:00 p.m.) en la Notaría Segunda del Círculo de Moniquirá (Boyacá).
4. El anterior contrato fue modificado por comunicación escrita remitida por Constructora O & R Asociados S.A.S. a los señores Cadena Ojeda y Cuevas Gómez y aceptada por estos, fechada a quince (15) de marzo de dos mil dieciséis (2016) en la cual se fijó una nueva fecha para el pago de un saldo pendiente, y se indicó que *"una vez efectuado dicho pago [se procedería] a fijar fecha para la firma de la escritura y entrega física del local"*.
5. No obstante lo anterior, los demandados en reconvención incumplieron con su obligación de pago y quedaron con un saldo pendiente del precio pactado por el local.
6. El veintidós (22) de mayo de dos mil quince (2015) las señoras Cadena Ojeda y Cuevas Gómez como prometientes compradores y Constructora O & R Asociados S.A.S, como prometiente vendedor, celebraron un contrato de promesa de respecto del bien inmueble sobre planos denominado apartamento 502 a ser construido dentro del proyecto llamado Altos Del Nogal cuyas especificaciones se encontraban delimitadas en el mencionado contrato.
7. En dicho contrato además de las obligaciones propias del contrato de promesa de compraventa se acordó adelantar el cumplimiento de obligaciones de la compraventa propiamente dicha, esto es, hacer el pago del precio y provisiones acerca de la entrega del bien.
8. Se acordó firmar la escritura respectiva el treinta (30) de diciembre de dos mil dieciséis (2016) a las dos de la tarde (2:00 p.m.) en la Notaría Segunda del Círculo de Moniquirá (Boyacá).
9. Al llegar la fecha de firma reseñada, los señores Cadena Ojeda y Cuevas Gómez no habían pagado la totalidad del precio pactado, pese a un aplazamiento en las fechas acordado en otrosí de cuatro (4) de agosto de dos mil quince.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Dentro del traslado de que trata el art. 371 inc. 2 de la ley 1564 de 2012, los demandantes principales, obrando por intermedio de su apoderado judicial, le dieron contestación a la demanda de reconvención y se opuso a la totalidad de las pretensiones, formulando las excepciones de mérito que denominó *INCUMPLIMIENTO DE LA DEMANDANTE EN SUS OBLIGACIONES Y CORRELATIVO CUMPLIMIENTO Y ALLANAMIENTO A CUMPLIR POR PARTE DE LOS DEMANDADOS, FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR LA PARTE ACTORA, PÉSIMA MALA FE DE LA DEMANDANTE, COBRO DE LO NO DEBIDO, ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA POR PARTE DE LA ACTORA EN RECONVENCIÓN CON EL CONSECUENTE EMPROBRECIMIENTO DEL PATRIMONIO DE MIS MANDANTES* todas sustentadas en el hecho de que Constructora O & R Asociados S.A.S. de mala fe ha incumplido la totalidad de obligaciones contraídas dentro de los contratos objeto del litigio y carece de la facultad de pedir el cumplimiento de los convenios y/o de recibir provecho alguno de los mismos en detrimento de los señores Cadena Ojeda y Cuevas Gómez.

TRÁMITE PROCESAL

Se procedió luego a la realización de la audiencia de que habla el art. 372 del

Código General del Proceso, diligencia en donde ambas partes concurrieron, no llegaron a ningún acuerdo conciliatorio, se fijaron los términos de éste pleito, y se decretaron las pruebas necesarias para la decisión, todas ellas de carácter documental y ya recabadas y puestas en conocimiento de las partes, por lo cual en virtud de lo previsto en el art. 278 núm. 2 del Código General del Proceso, es esta la oportunidad para proferir sentencia previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Ningún reparo merece la actuación frente a los presupuestos procesales, pues la competencia, está radicada en este Despacho Judicial, la capacidad para ser parte y comparecer al proceso están debidamente acreditadas y la demanda reúne las exigencias que para el caso establece nuestro ordenamiento Procesal Civil, al igual que no se observa causal de nulidad alguna que haga nugatoria la actuación, permitiendo de esta forma que la instancia concluya con sentencia que amerita el asunto sometido a estudio en este momento.

En tal virtud, se observa que al hacer la lectura conjunta de la demanda principal y la demanda de reconvención, se acumularon en este pleito cuatro (4) pretensiones independientes, pero relacionadas, por un lado las de Nubia Cadena Ojeda y Edgar Servando Cuevas Gómez tendientes a la resolución de dos (2) contratos de promesa de compraventa, el primero del local 114 y el segundo el del apartamento 502, ambos a ser construidos dentro del proyecto llamado Altos Del Nogal; por el otro, las de Constructora O & R Asociados S.A.S., referidas al cumplimiento forzado de dichos pactos.

Sin perjuicio de lo anterior, esta sede judicial analizará en forma conjunta las cuatro (4) pretensiones atrás descritas, en tanto como se dijo todas están interconectadas entre sí, y para ello debe iniciarse por recordarse que entre muchas otras, en sentencias de casación dictadas dentro de los radicados 2001-00263-01 y SC11287-2016 de diecinueve (19) de octubre de dos mil nueve (2009) y diecisiete (17) de agosto de dos mil dieciséis (2016), emitidas por los Magistrados Ponentes: William Namén Vargas y Ariel Salazar Ramírez, respectivamente, la Corte Suprema de Justicia explicó que conforme a lo contenido en los arts. 1546 C.C. y 870 C. Co. los requisitos para pedir la resolución judicial de un contrato son la existencia y validez del contrato, el incumplimiento o renuencia injustificada a cumplir de una de las partes y el cumplimiento o disposición al mismo por la otra.

Asimismo, se dijo en sentencias de casación de diecisiete (17) de marzo de dos mil tres (2003), ocho (8) de abril de dos mil catorce (2014) y dictadas dentro de los expedientes Nro. 6688 y SC4420-2014, por los Magistrados Ponentes: Jorge Antonio Castillo Rugeles y Luis Armando Tolosa Villabona, respectivamente que en tratándose de acciones de cumplimiento contractual aunque concurren la totalidad de requisitos para la declaratoria de resolución, no sólo basta mostrar una disposición en abstracto para ejecutar los deberes propios, sino que debe acreditarse que estaban dadas la totalidad de condiciones para poder hacerlo en la forma y tiempo pactados. Así, en un contrato de promesa de compraventa de un inmueble, si el vendedor pide el cumplimiento del pacto preparatorio, no basta con demostrar que compareció ante la Notaría, sino además debe acreditar que estaba en total capacidad de transferir el dominio del bien prometido en venta, estableciendo que no recaía ningún gravamen o prohibición sobre el predio y que tenía consigo la totalidad de documentación exigida para dicho trámite.

Es decir, que si bien las acciones de resolución y cumplimiento tienen orígenes normativos y requisitos jurisprudenciales similares para su prosperidad, ambas son independientes y demandan niveles de análisis diferencial, específicamente en el requisito del cumplimiento o allanamiento a este de la parte que incoa a su favor la pretensión de ejecución o rompimiento del contrato, tal y como se acabó de describir.

Siendo así, es claro que puede emprenderse el análisis conjunto de las pretensiones propuestas, contrato a contrato, y en ese orden deberá revisarse la existencia y validez de los pactos y las condiciones de cumplimiento o desacato a estos por las partes de este pleito. Empezando por el pacto respecto del local 114.

Para la resolución de lo anterior, debe empezarse por recordar que ha sido reiterativa la Corte Suprema de Justicia, entre muchas otras en las sentencias de casación de trece (13) de mayo de dos mil tres (2003) y dieciocho (18) de noviembre de dos mil catorce (2014) dictadas dentro de los expedientes Nro. 6760 y SC14018-2014 de los Magistrados ponentes: Cesar Julio Valencia Copete y Margarita Cabello Blanco, en enseñar que las promesas de contrato son acuerdos jurídicos válidos cuando cumplen con los mandatos del art. 1611 del C. C. y cuyo propósito central es el de servir de antecedentes a un contrato posterior, por lo cual la obligación principal de una promesa es solamente una: celebrar el contrato prometido.

Sin embargo, el alto tribunal ha sido igualmente consistente en expresar que por el principio de autonomía de la voluntad que campea las relaciones de derecho privado son igualmente válidas y susceptibles de exigencia judicial todas las demás obligaciones que sean relativas al cumplimiento previo al contrato prometido, siempre y cuando hayan sido expresamente pactadas dentro de la promesa, para el ejemplo el pago anticipado del precio o la entrega previa del bien en el caso de la compraventa.¹

Entonces, dentro del pleito NO existe ninguna duda acerca de la existencia y validez del contrato de promesa del Local 114, en tanto ello no fue cuestionado total o parcialmente por los extremos del litigio. Y se encuentra que el documento consta por escrito, no contiene situaciones de ineficacia, refiere la fecha y lugar en que se iba a celebrar el pacto prometido, y delimita el contrato a realizar en los términos que indica el art. 1849 del C.C., esto es mostrando un acuerdo, tanto respecto a la cosa a vender, como en el precio a pagar. Luego, el convenio revisado se ajusta en su totalidad a los preceptos del art. 1611 reseñado y por tanto se cumple con el primer requisito para el inicio de esta acción, esto es, la existencia de un contrato bilateral válido.

El siguiente elemento por estudiar en la presente sentencia será si quienes promueven la acción principal, Nubia Cadena Ojeda y Edgar Servando Cuevas Gómez, cumplieron con la totalidad de las obligaciones contenidas en la promesa o hayan estado dispuesto a hacerlo.

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de Casación de siete (7) de junio de mil novecientos ochenta y nueve (1989). Magistrado Ponente: José Alejandro Bonivento Fernández. Publicada en Gaceta Judicial. Nro. 2435 Tomo: CXCVI. Página: 173 y 174. Citado en: Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de Casación de diecinueve (19) de julio de dos mil (2000). Ref. Exp. Nro. 5478. Magistrado Ponente: Manuel Ardila Velásquez y Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de Casación siete (7) de febrero de dos mil ocho (2008). Ref. Exp. No.: 2001-06915-01. Magistrado Ponente: William Namén Vargas.

Sentado lo dicho, para resolver el interrogante bajo estudio, deberá iniciarse por establecer la forma y orden en que las obligaciones de los contratantes debían ejecutarse conforme a lo dispuesto en la promesa de compraventa, esto es:

1. El diecisiete (17) de julio de dos mil quince (2015) las señoras Cadena Ojeda y Cuevas Gómez debían pagar la suma de \$5.000.000 por concepto de separación o cancelación.
2. El veinticuatro (24) de julio del año en cita, los demandantes principales debían sufragar la suma de \$37.066.000 como cuota Nro. 1.
3. El treinta (30) de noviembre de la anualidad referenciada o contra entrega del local, debía pagarse el saldo de \$42.066.000.
4. La entrega del local debía efectuarse por Constructora O & R Asociados S.A.S. el treinta (30) de diciembre de dos mil quince (2015) o dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes a esa fecha.
5. La escritura respectiva debía firmarse el treinta (30) de diciembre de dos mil quince (2015) a las dos de la tarde (2:00 p.m.) en la Notaría Segunda del Círculo de Moniquirá (Boyacá).

Las obligaciones del documento apenas referenciado fueron modificadas de forma parcial el quince (15) de marzo de dos mil dieciséis (2016), por documento remitido por Constructora O & R Asociados S.A.S. a Nubia Cadena Ojeda y Edgar Servando Cuevas Gómez en el cual se daba plazo hasta el día treinta (30) del mes y año en cita, para pagar la suma de \$38.174.343 correspondiente al saldo del precio del local 114. Si bien dicha comunicación NO aparece signada por los dos extremos del litigio, fue aceptada y refrendada por los demandantes principales, lo cual indica su total asunción con la misma.

Sobre el cumplimiento de las obligaciones, se tiene que el papel apenas mencionado sirve como prueba de que los señores Cadena Ojeda y Cueva Gómez acataron con el pago de separación y cancelación, y el de la cuota Nro. 1, y les quedaba pendiente por realizar el pago del saldo final en los términos de la comunicación de quince (15) de marzo.

Sin embargo, dentro del plenario NO aparece prueba alguna de que los demandantes principales hayan concurrido a la Notaría Segunda del Círculo de Moniquirá (Boyacá) el treinta (30) de diciembre de dos mil quince (2015), ni tampoco aparece una prueba escrita de un cambio de las condiciones del contrato de promesa. Nótese aquí, que por mandato expreso del art. 1611 del C.C. cualquier cambio en la fecha o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido debe constar por escrito.

Siendo así, y a falta de: i) acuerdo expreso y por escrito de un cambio de los términos pactados y/o ii) de prueba de que los convenios fueron cumplidos por Nubia Cadena Ojeda y Edgar Servando Cuevas Gómez, esto es acudiendo a la Notaría reseñada en la fecha y hora acordadas. Ambos deben considerarse contratantes incumplidos y en ese orden de ideas carecen de legitimación en la causa para pedir la resolución del contrato.

Dicho eso debe pasar a analizarse lo relativo al cumplimiento de sus obligaciones por parte de Constructora O & R Asociados S.A.S., y sin necesidad de mayor estudio, se observa que dicho ente tampoco concurrió a la Notaría Segunda del

Círculo de Moniquirá (Boyacá) en la fecha y hora acordadas en la promesa de compraventa, y siendo así, tampoco puede considerarse como un contratante cumplido, por lo cual carece de legitimación en la causa para pedir el cumplimiento del pacto.

Entonces, del análisis precedente, se tiene que tanto las pretensiones de la demanda principal, como las de la reconvención relativas al Local 114 del proyecto llamado Altos Del Nogal están destinadas al fracaso como quiera que los dos extremos del litigio incumplieron con sus obligaciones, y por tanto como enseñara la Corte Suprema de Justicia en sentencia de casación de catorce (14) de noviembre de dos mil catorce (2014) dictada dentro del proceso SC15762-2014 del Magistrado Ponente: Fernando Giraldo Gutiérrez ambas partes quedaron despojadas de las acciones contempladas en los arts. 1546 C.C. y 870 C. Co.

Pasando a la revisión de las pretensiones de las partes, en lo relativo al contrato de promesa de compraventa del Apartamento 502 del proyecto Altos Del Nogal, NO hay cuestionamiento alguno acerca de la existencia y validez, toda vez que dicho punto no fue objeto de discusión por las partes del pleito. Aunado a lo anterior, el pacto está por escrito, no muestra alguna ineficacia, indica el sitio y fecha en que se debería realizar el pacto prometido, y finalmente contiene los términos generales que indica el art. 1849 del C.C. para una compraventa, esto es mostrando un acuerdo, tanto respecto a la cosa a vender, como en el precio a pagar. Luego, el convenio revisado se ajusta en su totalidad a los preceptos del art. 1611 del C.C. y por tanto se cumple con el primer requisito para el inicio de esta acción, esto es, la existencia de un contrato bilateral válido.

El segundo punto del análisis será, establecer si, Nubia Cadena Ojeda y Edgar Servando Cuevas Gómez, cumplieron con la totalidad de las obligaciones contenidas en la promesa o hayan estado dispuesto a hacerlo; y para ello, debe determinarse la forma y orden en que las obligaciones de los contratantes debían ejecutarse conforme a lo dispuesto en la promesa de contrato, esto es:

1. El siete (7) de mayo de dos mil quince (2015) las señoras Cadena Ojeda y Cuevas Gómez debían pagar la suma de \$5.000.000 por concepto de separación o cancelación.
2. El trece (13) de mayo del año en cita, los demandantes principales debían sufragar la suma de \$ 72.334.075 como cuota 50%.
3. El veintiséis (26) de agosto de la anualidad referenciada debían pagarse las cuotas Nro. 1 y 2 por valor de \$ 38.667.037 y \$8.200.000
4. El veintitrés (23) de diciembre del año mencionado le correspondía cancelar el rubro de \$38.667.037 como cuota Nro. 3
5. La entrega del local debía efectuarse por Constructora O & R Asociados S.A.S. el treinta (30) de diciembre de dos mil dieciséis (2016) o dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes a esa fecha.
6. La escritura respectiva debía firmarse el treinta (30) de diciembre de dos mil dieciséis (2016) a las dos de la tarde (2:00 p.m.) en la Notaría Segunda del Círculo de Moniquirá (Boyacá).

Las obligaciones del documento apenas referenciado fueron modificadas de forma parcial mediante otro sí Nro. 01 en el cual se acordó mover la fecha de la cuota Nro. 3 para el veintinueve (29) de marzo de dos mil dieciséis (2016), dejando en

firmes todas las demás condiciones.

Sobre el cumplimiento de las obligaciones, se tiene que en la contestación de la demanda principal y en el libelo de reconvención Constructora O & R Asociados S.A.S. confesó en la forma que permiten los arts. 191 y 193 del Código General del Proceso que Nubia Cadena Ojeda y Edgar Servando Cuevas Gómez cumplieron con la totalidad de sus deberes hasta el pago de la cuota Nro. 2

Sin embargo, los demandantes principales en su libelo confesaron de forma seria, honesta libre y consciente que NO pagaron la cuota Nro. 3 por valor de \$38.667.037 para el veintinueve (29) de marzo de dos mil dieciséis (2016), punto que aparece corroborado en el acta extraproceso de comparendo No. 010 de la Notaría Segunda (2a) del Círculo de Moniquirá, en la cual se indica que para treinta (30) de diciembre del año en cita los señores Cadena Ojeda y Cuevas Gómez, tenían un saldo de \$30.000.000.

Nótese aquí, que las obligaciones de entrega del bien de Constructora O & R Asociados S.A.S. sólo eran exigibles desde el treinta (30) de diciembre reseñado, por tanto los demandantes principales NO podían alegar a su favor la excepción de contrato no cumplido, por cuanto los deberes que echaban en mora, y sobre los cuáles versó buena parte de su esfuerzo probatorio, ni siquiera eran exigibles a la demandada principal.

Por lo anterior, Nubia Cadena Ojeda y Edgar Servando Cuevas Gómez carecen de legitimación en la causa para pedir la resolución del contrato.

Ahora bien, en lo relativo a Constructora O & R Asociados S.A.S. se tiene que tal y como se dijo en líneas antecedentes, para que dicha parte pueda exigir el cumplimiento forzoso del contrato, *requiere haber honrado sus compromisos o haberse allanado a hacerlo, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente*, tal y como explicara la Corte Suprema de Justicia en sentencia de casación de veinte (20) de abril de dos mil dieciocho (2018) dictada dentro del expediente SC1209-2018 del Magistrado Ponente: Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, sin embargo la demandante en reconvención no concurrió a la Notaría en el momento acordado en el contrato y tampoco mostró que el Apartamento 502 existiera para el treinta (30) de diciembre de dos mil dieciséis (2016) véase como el folio de matrícula inmobiliario correspondiente a dicho predio solamente se abrió hasta el cuatro (4) de octubre de dos mil diecisiete (2017), es decir, Constructora O & R Asociados S.A.S. no podía allanarse a ejecutar la promesa de venta, toda vez que para la fecha en que debía realizarla ni siquiera tenía un bien para vender.

En tal virtud, la demandada principal NO puede considerarse como una contratante cumplida, por lo cual carece de legitimación en la causa para pedir el cumplimiento del pacto.

En ese sentido, resulta evidente que las pretensiones principal y en reconvención relativas a la promesa de compraventa del Apartamento 502 del proyecto Altos del Nogal también está destinada al fracaso, por cuanto el incumplimiento mutuo de ambas partes las despojó de las acciones contempladas en los arts. 1546 C.C. y 870 C. Co.

Colofón de lo expuesto, es que deba declararse la prosperidad de las excepciones de *Falta de Legitimación e Incumplimiento del Acreedor por Mora* que fueran presentadas por Constructora O & R Asociados S.A.S. y que informan de mejor manera la negativa de las pretensiones principales, y declarar el éxito del medio defensivo denominado *FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR LA PARTE ACTORA* que da al traste con las peticiones de la demanda de reconvención.

En tal virtud, ante el fracaso mutuo de los libelos incoados por las partes, no se condenará en costas a ninguna de ellas, tal y como permite el art. 365 núm. 5 del Código General del Proceso.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veinticuatro (24) Civil Del Circuito De Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción de *Falta de Legitimación e Incumplimiento del Acreedor por Mora* formulada por Constructora O & R Asociados S.A.S. y en consecuencia de ello NEGAR las pretensiones la demanda presentada por Nubia Cadena Ojeda y Edgar Servando Cuevas Gómez.

SEGUNDO: DECLARAR PROBADA la excepción denominada *FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR LA PARTE ACTORA* propuesta por Nubia Cadena Ojeda y Edgar Servando Cuevas Gómez y con base en ello NEGAR las pretensiones de la reconvención formulada por Constructora O & R Asociados S.A.S.

TERCERO: DECLARAR TERMINADO el presente proceso.

CUARTO: Sin condena en costas, por el resultado del litigio.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE, Y CÚMPLASE,


HEIDI MARIANA LANCHEROS MURCIA
JUEZ

JUZGADO 24 CIVIL DEL CIRCUITO SECRETARÍA Notificación por Estado La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO Nro. _____ Fijado hoy _____ a la hora de las 8:00 A.M. KETHY ALEYDA SARMIENTO VELANDIA Secretaría
--