

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
ocho (8) de Septiembre de dos mil veintidós (2022)

Rad. No. 110014189044202000369 00

I. ASUNTO A TRATAR

Agotado en legal forma el trámite pertinente, y de conformidad con lo dispuesto en el inciso 3º del numeral 5º del art. 373 del C. G. del P., procede el despacho a proferir la decisión de fondo que le ponga fin a la instancia dentro de presente proceso Ordinario instaurado **COMPAÑIA DE MADERAS RINCÓN TORRES SAS** contra **HERNANDO VILLALBA HERRERA**.

II. ANTECEDENTES

En la demanda, se pretende que se declare resuelto el contrato de compraventa respecto de (i) el lote de terreno de 408 hectáreas, inscrito al folio de matrícula número 470-109752 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal, Casanare.

Y (ii) la posesión de un inmueble, denominado la Macolla de aproximadamente 148 hectáreas, ubicado en la inspección de Tildarán, jurisdicción del municipio de Yopal, que colinda por el Norte con la finca denominada "El Recuerdo".

Las partes acordaron en la promesa de compra venta como precio, la suma de cinco mil ciento sesenta millones de pesos (\$5.160.000.000.oo.), rubro que el promitente comprador se obligaría a pagar al promitente vendedor, así: la suma de dos mil seiscientos sesenta millones de pesos (\$2.660.000.000.oo) a la firma de la promesa de compraventa, de los cuales solamente pagó dos mil millones de pesos (\$2.000.000.000.oo) el día 11 de diciembre de 2013, y el saldo del primer pago de seiscientos sesenta millones de pesos (\$660.000.000.oo.), para los días siguientes.

En la misma promesa de compraventa se acordó que el saldo de dos mil quinientos millones de pesos (\$2.500.000.000.oo), se entregaran a la firma de la escritura el día 4 de agosto de 2014 a las 10:00 am, en la Notaria Segunda (2) de Yopal, lugar en el que se adelantaría la escritura de compraventa.

Narró que llegado el día cuatro (4) de agosto de dos mil catorce (2014), fecha y hora fijada para la firma de la escritura, ninguna de las partes concurrió a la Notaría Segunda (2) de Yopal, dado el no pago realizado por el demandado.

Trámite y Réplica.

La demanda fue admitida por auto del doce (12) de enero de dos mil veintiuno (2021), el demandado se notificó personalmente, quien contestó la

demanda proponiendo excepciones de mérito las cuales se denominaron “INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES PARA DECLARAR LA RESOLUCION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA”, “COMPENSACIÓN”, y la “EXCEPCION GENERICA”.

Fue así como por auto del ocho (8) de junio de dos mil veintiuno (2021) se decretaron las pruebas dentro del proceso, y los días catorce (14) de octubre de dos mil veintiuno (2021) y treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintidós (2022), se llevaron a cabo las audiencias de que tratan los Art. 372 y 373 del C.G.P.

Alegatos de Conclusión

El apoderado de la parte demandante inició solicitando que la finca si es apta para ganadería, cuando se vendió se encontraba en óptimas condiciones, con 2 cabezas de ganado por hectárea, por tanto, en 18 potreros se podía explotar la ganadería; en la actualidad no hay sino 5 potreros, maleza, casa en mal estado por el descuido del demandado, por ello se deberán conceder los frutos pedidos y perjuicios por deterioro, así como la entrega del predio sin derecho a devolución de dineros.

Por su parte el apoderado de la parte demandada, señala que no se recibió lo que le fue prometido en venta. Además de encontrarse debatiendo la posesión, lo cual no permitía la venta del dominio pleno; que el auxiliar de la justicia perito, presentó su experticia basado en supuestos, toda vez que no ingresó al predio, se basó en fotografías; el predio no era apto para la ganadería en su totalidad, como lo dice el demandante.

III. CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales que doctrinaria y jurisprudencialmente se han establecido como necesarios para poderse proferir sentencia de fondo, en el presente proceso se encuentran presentes, como quiera que la competencia, por sus distintos factores, se encuentra radicada en este Juzgado; la demanda reúne los requisitos formales mínimos para tenerse como en forma; las partes demostraron su existencia para así ser partes, y tuvieron su legal representación judicial. De otro lado, se observa que en el trámite del proceso se ha cumplido con todos los ritos propios de esta clase de procesos, sin que se vislumbre irregularidad alguna que pueda invalidar la actuación hasta el momento.

2. Para el desarrollo del sub-examine, es pertinente recordar que el art. **1546 del C.C.** dispone que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes total o parcialmente lo pactado y que, por ende, el **contratante cumplido** o que se haya allanado a cumplir lo de su cargo podrá pedir a su arbitrio la resolución del contrato o su cumplimiento **con indemnización de perjuicios**.

Sobre los anteriores supuestos podemos identificar como elementos estructurales de la acción resolutoria los siguientes: **a)** La celebración y existencia del contrato, **b)** El incumplimiento del convenio por parte del demandado y **c)** Que el demandante haya cumplido sus obligaciones o, por lo menos, se haya allanado a cumplirlas.

Sobre el particular ha precisado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que;

“...el contratante que primero vulneró la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria mientras que su contendor si la conserva a pesar de que también dejó de acatar una pretensión, siempre que su actuar se encuentre justificado en su inexigibilidad por la previa omisión de aquel(..)

En resumen puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entiéndase por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió, así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, solo podrá hacerlo el negociante puntual o que desplegó todos los actos para satisfacer sus débitos con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores” (C.S.J. Sent. de 20 de abril de 2018, exp 2004-00602-01, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo)

3. Para el caso *in examine*, en cuanto al primero de los elementos axiológicos de esta tipología de acciones se advierte que el contrato objeto de las súplicas de la demanda, y por el cual debe verificarse su celebración, naturaleza, finalidad y obligaciones recíprocas, se circunscribe **al contrato de promesa de compraventa** respecto de (i) un lote de terreno de 408 hectáreas, inscrito al folio de matrícula número 470-109752 de la oficina de Instrumentos Públicos de Yopal Casanare. Y (ii) la posesión de un inmueble, denominado la Macolla de aproximadamente 148 hectáreas, ubicado en la inspección de tilodiran jurisdicción del municipio de Yopal, que colinda por el Norte con la finca denominada el recuerdo, suscrito entre el demandante, como vendedor, y el demandado, como comprador.

Al efecto, se cuenta con los documentos contentivos de dicho acuerdo de voluntades, los cuales obran a folios 1 al 5 del archivo 2 del Cdo. 1, documentos aportados por la parte demandante con las respectivas formalidades del caso, lo cual permite concluir que no existe controversia respecto de la existencia del mismo.

Conforme lo anterior, no existe asomo de duda sobre la existencia y validez del pacto de voluntades, que obra por escrito, por lo que compete, conforme al derrotero demarcado en la fijación del litigio, continuar con el estudio de las obligaciones contraídas por las partes en virtud de tal contrato, las cuales se dicen incumplidas de manera mutua, pues el demandante en la demanda inicial COMPAÑÍA DE MADERAS RINCÓN TORRES SAS, sostiene que el demandado no ha realizado el pago total del valor de los predios; y a su vez el demandado HERNANDO VILLALBA HERRERA acusa que el contrato perdió validez según la CLAUSULA DECIMA que dice “las partes acuerdan que si entre el día 5 y 6 de diciembre de 2013, no se realiza una entrega entre \$2.000.000.000 y \$2.500.000.000 millones, el presente contrato perderá toda su validez”.

Es así como se tiene que, efectivamente en el contrato de compraventa se pactó un precio de \$5.160.000.000.00., de los cuales tan solo se pagó dos mil

millones de pesos m/cte. (\$2.000.000.000.oo) el día 11 de diciembre de 2013, y el saldo del primer pago de seiscientos sesenta millones de pesos m/cte. (\$660.000.000.oo.) en los días siguientes, al igual que el restante del dinero, esto es, los dos mil quinientos millones de pesos m/cte. (\$2.500.000.000.oo), a la firma de la escritura (4 de agosto de 2014), ello de acuerdo con la prueba documental obrante en el proceso y los interrogatorios de las partes recaudados.

Ahora, se tiene que en efecto se probó que (i) El demandado no logró satisfacer el valor total del valor del contrato de compraventa, (ii) Que ninguna de las dos partes asistió el cuatro (4) de agosto de dos mil catorce (2014) a la Notaria Segunda (2°) del Circuito de Yopal – Casanare a cumplir la cita para el perfeccionamiento del negocio.

De contera, se tiene que el vendedor realizó la entrega de los bienes inmuebles materia de litigio, actuación que, indefectiblemente, quedó demostrada con los interrogatorios aquí realizados.

Aunado a lo anterior, quedó demostrado que la entidad demandante prometió en venta una parte del bien inmueble que se encontraba pendiente de fallo en proceso de pertenencia que, si bien es cierto, inicialmente fue concedida, la misma fue objeto de nulidad por parte del Tribunal Superior de Yopal – Casanare, situación que tampoco permitió que por parte de la entidad demandante se cumpliera con la escrituración de esa porción de tierra.

Continuando con el derrotero demarcado, debe pasarse a estudiar el incumplimiento de la obligación de realizar la escrituración del lote de terreno de 408 hectáreas, inscrito al folio de matrícula número 470-109752 de la oficina de Instrumentos públicos de Yopal, situación frente a la cual el vendedor sostiene que no pudo otorgarse la escritura el día convenido debido a que el demandado le manifestó no contar con el resto del dinero.

En cuanto a la posesión de un inmueble, denominado la Macolla de aproximadamente 148 hectáreas, ubicado en la inspección de Tilodirán, jurisdicción del municipio de Yopal, que colinda por el Norte con la finca denominada “El Recuerdo”, se tiene que lo que se vendió fueron los derechos de posesión por lo que, según el dicho de la actora, era incierta la fecha de escrituración.

En este orden de presupuestos y en lo que respecta exclusivamente a la acción resolutoria propuesta por la actora, es del caso señalar que no está llamada a prosperar por la pretensión que invocara la parte, sino por otras razones, pues resulta incontestable, y así lo confeso la actora desde el mismo momento de la presentación de su demanda; amén que es un hecho discutido; que fue la entidad demandante quien en primer lugar desatendió sus deberes contractuales, específicamente en lo que respecta a la titularidad del bien inmueble denominado “La Macolla” de aproximadamente 148 hectáreas.

Así mismo, adviértase que, ninguna de las partes compareció el cuatro (4) de agosto de dos mil catorce (2014) a la firma de la escritura ante la Notaria Segunda (2) de Yopal – Casanare.

Siendo el contrato promesa de compraventa una obligación de hacer, esto es la de celebrar otro contrato, en el caso de compraventa propiamente dicho, ésta es la obligación principal que emana del mismo, según lo ha definido la doctrina, porque las partes acreditarán el cumplimiento de la misma o cuando menos que se allanaron a ello compareciendo ante la Notaría respectiva conforme a lo pactado, dejando constancia de su comparecencia y por ende su disposición de cumplimiento, como prueba fehaciente de su intención inequívoca de cumplir o que se obligó más allá de lo que la contraparte lo haya podido hacer, lo cierto es que la parte está obligada como uno de los presupuestos para la prosperidad de la pretensión resolutoria, que acredite que cumplió o cuando menos se allanó a ella.

En el presente caso, si cada extremo pretendía tenerse por cumplida o haberse allanado a ello, debieron concurrir ambas partes a la Notaría pactada acreditando y dejando constancia de que lo hacían con los requisitos propios para cumplir lo acordado, es decir dispuestos a suscribir la escritura en el lugar y hora señalada, lo que evidentemente no se observa, no hay pruebas que indiquen que alguna de las partes efectuó su comparecencia a la Notaría, dejando las dos de cumplir su obligación principal cual era celebrar el contrato de compraventa, por lo que ambas se tienen por incumplidas.

Con todo, ante el mutuo disenso tácito que así se avizora, lo cierto es que situación como la presente, otrora llevaba a desestimar las pretensiones quedando las partes en un limbo jurídico, dado que el asunto no los liberaba ante su incumplimiento mutuo; hoy de cara a la reciente jurisprudencia se permite desligar a los contratantes con una resolución de contrato por mutuo incumplimiento, pero sin indemnización de perjuicios quedando por tanto en igualdad de circunstancias los contratantes para resolver el contrato, sin el deber de resarcimiento de penalidad alguna, más que la ruptura de su vínculo frente al vacío legal en ese evento.

Es así que, en concreto refirió la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, al ventilar un caso semejante lo siguiente:

“En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido...”

Más adelante señala la Corte en esta misma providencia y que es lo que nos interesada para desatar el presente asunto, lo siguiente:

“En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que 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 que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem. La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales”.

En conclusión y de acuerdo a la prueba reina que se ha venido ventilando, que en este caso es netamente la documental, se acredita el contrato de promesa de compraventa que es objeto de pretensión resolutoria, es decir se reúne el primer presupuesto, así mismo se acredita el incumplimiento de la parte demandada, no obstante que quien demanda la resolución no acreditó haber cumplido o haberse allanado a ello, pues lo reconocieron las propias partes, conforme al art. 193 del C. G. del P., lo que se conoce como confesión de parte por conducto de apoderado judicial, puesto que ninguna asistió ni dejó constancia de su comparecencia a la Notaría pactada para cumplir la obligación principal prometida y así quedó relacionado en la causa petendi, tanto en la demanda como en la contestación de ésta.

Por lo anterior, encuentra el despacho que en el caso sometido a estudio de esta sede judicial, se deberán negar las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda, así como la no prosperidad de las excepciones planteadas, pero debiéndose declarar la resolución del contrato allegado como base de la presente acción, por incumplimiento muto de las partes.

En cuanto a la reclamación de perjuicios que tanto la parte actora como la parte demandada reclaman, en ambos casos serán negados, por lo discurrido en este fallo, debiéndose como consecuencia de ello disponer las restituciones mutuas, ordenándose a la parte actora que dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este proveído, devuelva la suma de \$2.000.000.000 a favor de la parte demandada; y de contera se dispondrá que la parte pasiva, dentro del mismo término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de este proveído, restituya los predios a que se contrae el contrato de promesa de compraventa.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por la autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO. NEGAR las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda por las razones expuestas en la parte motiva de la sentencia.

SEGUNDO. DECLARAR infundadas las excepciones propuestas por la parte demandada, por lo expuesto en la parte considerativa en este fallo.

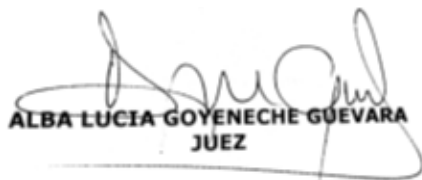
TERCERO. DECLARAR, en consecuencia, la resolución del contrato referido en esta decisión por incumplimiento mutuo de las partes, según quedó expuesto.

CUARTO. ORDENAR a la parte actora COMPAÑÍA DE MADERAS RINCON TORRES S.A.S. que dentro los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este proveído, devuelva la suma de \$2.000.000.000 a favor del demandado HERNANDO VILLALBA HERRERA.

QUINTO. ORDENAR al demandado HERNANDO VILLALBA HERRERA que dentro los diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de este proveído, restituya los predios a que se contrae el contrato de promesa de compraventa, a favor de la demandante COMPAÑÍA DE MADERAS RINCON TORRES S.A.S.

SEXTO. SIN CONDENA EN COSTAS, ante la prosperidad del muto disenso tácito.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.


ALBA LUCÍA GOYENECHÉ GUEVARA
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.	
HOY <u>09/09/2022</u>	SE NOTIFICA LA PRESENTE
PROVIDENCIA POR ANOTACIÓN EN <u>ESTADO No. 153</u>	
GLORIA STELLA MUÑOZ RODRÍGUEZ Secretaria	