



JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., ONCE (11) de JULIO de DOS MIL VEINTITRES (2023)

REF.: SENTENCIA ANTICIPADA

RESOLUCIÓN PROMESA DE COMPRAVENTA No. 11001310304320220038100

DEMANDANTE: JOSE OMAR LOAIZA MURILLO

DEMANDADOS: MABEL YAZMIN MEJIA JAIMES y JESUS ANTONIO RAMIREZ BONILLA

Por advertir que en este asunto se cumple con los presupuestos del numeral 3º del inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso, procede el suscrito Juez a dictar SENTENCIA ANTICIPADA dentro del presente asunto.

ANTECEDENTES

I.- DEMANDA, PRETENSIONES Y HECHOS:

Mediante escrito radicado a éste Juzgado el día 26 de septiembre de 2022 (pdf 004), **JOSE OMAR LOAIZA MURILLO** instaura demanda verbal de resolución de promesa de compraventa en contra de **MABEL YAZMIN MEJIA JAIMES y JESUS ANTONIO RAMIREZ BONILLA**, con el fin de obtener que se declare resuelto por no haberse pagado el precio al vencimiento del plazo estipulado, el contrato de promesa de compraventa identificado con el consecutivo 002-2019, celebrado el día 10 de abril de 2019 entre las partes, la restitución del inmueble objeto de compra-venta y la condena a título de lucro cesante (frutos civiles y naturales) producidos por el inmueble antes mencionado, junto con las sumas pagadas por el demandante por concepto de cuotas de administración del inmueble.

Alegó como sustento de su pedimento que el 10 de abril de 2019 se celebró entre JOSE OMAR LOAIZA MURILLO en calidad de promitente vendedor y MABEL YAZMIN MEJIA JAIMES en calidad de Promitente Compradora, contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble ubicado en la Agrupación Macadamia, del municipio de La Calera (Cundinamarca), inscrito bajo el folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20742216, el cual se entregó materialmente a la promitente compradora el día 16 de abril de 2019. Como precio de la promesa de compraventa, se fijó la suma de \$880.000.000,00 M/te que se pagarían en 4 cuotas, de los cuales la promitente compradora solo realizó el pago de \$250.000.000,00 M/te; razón por la que se celebró audiencia de conciliación en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, en la que llegaron a un acuerdo en el que se pactó el pago de \$690.000.000,00 M/cte por parte de la promitente compradora y su esposo el señor JESUS ANTONIO RAMIREZ BONILLA, según el cronograma acordado, sin embargo, éstos solo cumplieron con el pago de las cuotas relacionadas en los literales a) por la suma de \$100.000.000,00 M/cte, y b) por valor de \$50.000.000,00 M/cte, incumpliendo el acuerdo conciliatorio, por lo que el demandante está en capacidad de demandar no solo el decreto de resolución del contrato, sino también la indemnización de perjuicios y la restitución del inmueble.

II.- ACTUACION PROCESAL:

Reunidos los requisitos de ley, mediante proveído calendado 7 de octubre de 2022 (pdf 006), se admitió la demanda; ordenándose la notificación a los demandados así como el traslado de ley, diligencia que se llevó a cabo personalmente el 17 de noviembre de 2022 en los términos del art. 8 de la Ley 2213 de 2022 (pdf 009), allegando la demandada MABEL YAZMIN MEJIA JAIMES contestación de manera extemporánea, mientras que JESUS ANTONIO RAMIREZ BONILLA guardó silencio.

Se impone entonces, ahora, pronunciarse de fondo en el presente asunto conforme a lo dispuesto por el numeral 3º del inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso, de lo que se ocupará este fallador a continuación:

III. CONSIDERACIONES

En el presente caso no se observa causal de invalidación de lo actuado, ni reparo que formular en contra de los llamados presupuestos procesales, pues los requisitos necesarios exigidos para proferir sentencia de mérito se encuentran reunidos; la demanda cumple las exigencias formales que le son propias; los extremos procesales gozan de capacidad para ser parte y quienes comparecieron al proceso lo hicieron en debida forma; además es competente este despacho para la evacuación del trámite y definición del asunto planteado.

Revisado el expediente de la referencia se advierte que EL PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER consiste en establecer si se configura la excepción de cosa juzgada en el presente asunto como pasa a analizarse.

Vistas las pretensiones elevadas por el demandante se tiene que se pretende que se declare resuelto por no haberse pagado el precio al vencimiento del plazo estipulado, el contrato de promesa de compraventa identificado con el consecutivo 002-2019, celebrado el día 10 de abril de 2019, así como la resolución de lo pactado en el Acta de Conciliación No. 120191. Al efecto cumple precisar que, inicialmente, JOSE OMAR LOAIZA MURILLO en calidad de promitente vendedor y MABEL YAZMIN MEJIA JAIMES en calidad de Promitente Compradora, celebraron el 10 de abril de 2019 contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble identificado con folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20742216, incumpliendo la demandada el pago del precio acordado.

Frente a la Resolución de dicho contrato de promesa de compraventa debe tenerse en cuenta que, para el buen suceso de la acción resolutoria establecida de manera general en el artículo 1546 del Código Civil, se requiere, como lo ha entendido la doctrina y jurisprudencia nacional, la presencia de los siguientes presupuestos: a) que se trate de un contrato bilateral válido; b) que quien promueva la acción haya cumplido con sus obligaciones o que, no habiéndolo hecho, haya estado presto a cumplirlas y, c) que el otro contratante haya incumplido las obligaciones que le corresponden.

En este caso no nos encontramos frente a un contrato bilateral válido como quiera que, la promesa del contrato de compraventa, de conformidad con el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1. Que la promesa conste por escrito.
2. Que el contrato á 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.
3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades.

Entonces, la ausencia de cualquiera de los mencionados requisitos, conlleva, ineludiblemente, a la nulidad absoluta de la promesa, por lo que, revisada la promesa allegada con la demanda se observa que en el a misma se indicó únicamente que la misma sería suscrita en la Notaría 38 del Círculo de Bogotá, sin señalar la fecha y hora de su otorgamiento, lo que la torna nula por lo que no habría lugar a su resolución.

Sobre el particular, ha advertido la Corte Suprema de Justicia: “...cuando la promesa de contrato carece de cualquiera de las exigencias legales antes señaladas, tal acto se encuentra afectado de nulidad absoluta, como claramente se desprende de lo que dispone el art. 1741 del Código Civil. En efecto, tiene dicho la Corte que si “la promesa de contrato es un pacto solemne y si la ley señala las circunstancias o requisitos esenciales que deben concurrir para su existencia o validez, bien se comprende **que la promesa en que se haya omitido alguna de tales circunstancias es nula de nulidad absoluta al tenor de lo dispuesto en el art. 1741 del Código Civil.** Porque conforme a esta disposición es nulidad absoluta la “producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan. Los requisitos o formalidades prescritos por el art. 89 de la ley 153 de 1887 para la validez de la promesa son exigidos en razón a la naturaleza de tal pacto.” (Casación Civil de 13 de diciembre de 1954, Tomo LXXIX (79), pág. 245. En el mismo sentido, sentencia de mayo 18 de 1989).

No obstante lo anterior, se encuentra probado en el presente asunto que, las partes del contrato de promesa, decidieron someter a conciliación las diferencias derivadas del contrato de promesa en estudio, en diligencia celebrada el 23 de enero de 2020 ante en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, en la cual, llegaron a un acuerdo en el que “de manera voluntaria y por mutuo consentimiento deciden dar por terminadas la totalidad de sus diferencias” y como consecuencia, MABEL YAZMIN MEJIA JAIMES y JESUS ANTONIO RAMIREZ BONILLA se obligaron de manera solidaria a pagar la suma de \$690.000.000,00 M/te a JOSE OMAR LOAIZA MURILLO, en 5 cuotas así: (i) \$100.000.000,00 M/te el 28 de febrero de 2020, (ii) \$50.000.000,00 M/te el 31 de marzo de 2020, (ii) \$200.000.000,00 M/te el 30 de abril de 2020, (iv) \$200.000.000,00 M/te el 30 de junio de 2020 y (v) \$140.000.000,00 M/te el 31 de julio de 2020. Acordando conforme a lo consignado en la cláusula cuarta y quinta del acta vista a página 15 del pdf 002 del expediente electrónico, en caso de incumplimiento por parte de la convocada el pago a título de penalidad de una suma igual al 40% de lo acordado y la restitución del inmueble objeto de la conciliación.

Pues bien, la conciliación como mecanismo de resolución extrajudicial de resolución de conflictos se ha definido como “un procedimiento por el cual un número determinado de individuos, trabados entre sí por causa de una controversia jurídica, se reúnen para componerla con la intervención de un tercero

neutral -conciliador- quién, además de proponer fórmulas de acuerdo, da fe de la decisión de arreglo y imparte su aprobación. El convenio al que se llega como resultado del acuerdo es obligatorio y definitivo para las partes que concilian."¹ (Se resalta).

Con la conciliación celebrada las partes de este asunto pusieron fin a sus divergencias derivadas del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, configurándose cosa juzgada respecto del mismo, sin que sea posible volver sobre dicha discusión, aspecto sobre el que la Corte Suprema de Justicia manifestó que *"El tenor de la norma citada conduce a una lectura inequívoca y clara: si la conciliación y el auto que la aprueba traen como implicaciones la autocomposición del conflicto de intereses y la terminación del proceso, en el caso en que una cualquiera de las partes quisiera volver a plantear una proposición jurisdiccional de idéntico conflicto, la otra parte, estaría en la posibilidad de formular la excepción de cosa juzgada, como lo estaría en los eventos de la transacción o el desistimiento cuando éstas sean las formas de finalización del proceso en los términos de los arts. 340 y 342 ib"*².

Como consecuencia del acuerdo, el tema de las faltas contractuales resueltas en el pasado, quedó definitivamente sellado ante la conciliación, sin que sea posible volver a exponer ese pretérito incumplimiento como causa de resolución del contrato del que sus efectos igualmente se definieron por esa ruta, solución cuya vocación de permanencia inhibe la posibilidad de replantear nuevamente esta pretensión procesal, pues *"La controversia de allí en adelante carece de objeto, porque ya no hay materia para un fallo, y de fin, porque lo que se persigue con el juicio y la sentencia ya está conseguido. Las partes se han hecho justicia a sí mismas, directa y privadamente, en ejercicio de su libertad; de modo que la jurisdicción, que es institución subsidiaria, quedó sin que hacer"*³.

Ahora bien, respecto de la resolución de lo pactado en el Acta de Conciliación téngase en cuenta que el derecho a la conciliación es una prerrogativa inviolable, y su consumación hace tránsito a cosa juzgada, por primar la exteriorización de un acuerdo de voluntades, que es de rigor cumplir para cada una de las partes, por lo que, el incumplimiento de lo pactado, no invalida la conciliación, todo lo contrario, es por la eficacia de la misma que dicha conciliación presta mérito ejecutivo por lo que el actor puede con el acta de conciliación, acudir ante la jurisdicción civil para iniciar un proceso ejecutivo, en el cual le satisfagan sus pretensiones, incluso para lograr la restitución del inmueble, ya que cada una de las obligaciones contenidas en el acta son exigibles por la vía ejecutiva.

No se condenará en costas ante la ausencia de oposición.

Por mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Tres Civil del Circuito de Bogotá D. C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR que en el presente caso se configura cosa juzgada por las razones expuestas.

¹ Sentencia C-598/11. Corte Constitucional diez (10) de agosto de dos mil once (2011). Magistrado Ponente: JORGE IGNACIO PRETEL CHALJUB

² Corte Suprema de Justicia. S-099 de 1999 noviembre 22. G.J. No. 2149, pág. 267

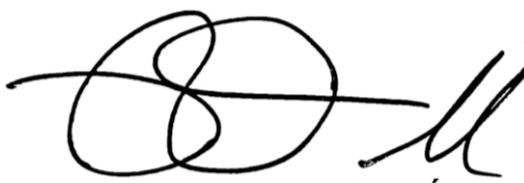
³ Ibídem.

SEGUNDO.- En consecuencia, **NEGAR** todas y cada una de las pretensiones de la demanda formulada por **JOSE OMAR LOAIZA MURILLO** contra **MABEL YAZMIN MEJIA JAIMES** y **JESUS ANTONIO RAMIREZ BONILLA** y demás personas indeterminadas.

TERCERO.- Sin condena en costas..

CUARTO.- ORDENAR que por secretaría se proceda al ARCHIVO de las presentes diligencias

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE (2),



**RONALD NEIL OROZCO GÓMEZ
JUEZ**

Firmado Por:
Ronald Neil Orozco Gomez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 043
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: **d2bad86c65bd084740cfe4bb356f73ca2f71536a162ce5896879aa1d01b4a79d**

Documento generado en 11/07/2023 02:35:21 PM

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