



JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO

j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., _____

1. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Referencia : 2021-00838-01
Demandante : BLEIDY ISMIR SAAVEDRA SAENZ y HERNÁN RAMÍREZ RAMÍREZ
Demandado : YENNY ALEXANDRA GARCÍA
Proceso : Abreviado
Decisión : Sentencia de segunda instancia

2. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede esta agencia judicial a decidir el recurso de apelación interpuesto por la demandada Yenny Alexandra García, en contra de la sentencia de primera instancia proferida el 8 de septiembre de 2022 por el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Bogotá D.C.-.

3. ANTECEDENTES

3.1. Los señores Bleidy Ismir Saavedra Saenz y Hernán Ramírez Ramírez, actuando a través de apoderado judicial, instauraron proceso ordinario de resolución de contrato de compraventa contra Yenny Alexandra García, para que previos los trámites respectivos se declarara resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 24 de agosto de 2013 entre los demandantes y demandada, respecto del inmueble

ubicado en la calle 62 B sur N° 22 I -15 de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-616718.

3.2. El Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Bogotá D.C., a quien se le asignó el asunto en primera instancia, admitió la demanda, decisión que le fuera intimada a la demandada Yenny Alexandra García y frente a la que, oportunamente la vinculada se opuso al éxito de las pretensiones, formulando las excepciones de mérito “contrato no cumplido”, “Inexigibilidad de la obligación respecto de la cláusula penal y/o la obligación principal”, “Enriquecimiento sin causa”, “Carencia de presupuestos para la viabilidad de las pretensiones de la demanda por falta de identidad plena de una de las partes del contrato”, a las cuales se les dio el trámite respectivo.

4. LA SENTENCIA APELADA

4.1. Agotadas las etapas legales, la autoridad de primera instancia definió el litigio declarando no probadas las excepciones propuestas por la demandada; declaró resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito el 24 de agosto de 2013 por Bleidy Ismir Saavedra Saenz y Hernán Ramírez Ramírez como promitentes vendedores y Yenny Alexandra García como promitente compradora, respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-616718; condenó a la demandada al pago de \$8´000.000 por concepto de cláusula penal y a la restitución del inmueble a favor de los actores. Adicionalmente, condenó a la demandada al pago de \$9´949.104 por frutos civiles y condenó al extremo actor a pagar a la convocada la suma de \$126´019.745 por concepto del pago del precio efectuado por el inmueble, debidamente actualizado. Finalmente, condenó en costas a la demandada.

5. EL RECURSO DE APELACIÓN

Contra lo así resuelto, se alzó en apelación la parte demandada quien sostuvo no estar de acuerdo con la decisión de primera instancia, por

el supuesto incumplimiento de la demandada en sus obligaciones y al no comparecer a la Notaría a suscribir el respectivo instrumento público, pues se demostró que la parte demandante nada tiene que ver con el contrato de compraventa inicialmente pactado con el señor Jose Heladio Mesa Aunta, a quien el despacho desconoció vincularlo, pues el inmueble había sido cedido al mencionado señor, persona con quien la demandada concretó el negocio jurídico que dio inicio a la compraventa del inmueble.

Agregó que tampoco se tuvo en cuenta que el inmueble posee una limitación al dominio, como es la afectación a vivienda, gravamen que le impide realizar la transferencia de dominio, situación de mala fe con la que actúa la parte demandante y por tal razón la demandada no podía cumplir con las obligaciones del contrato, incumpliendo los actores, quien para la fecha de la perfección del negocio prometido había vendido el bien a un tercero, quien a su vez fue quien vendió inicialmente el inmueble a Yenny Alexandra García.

En consecuencia, solicita sea revocada la sentencia apelada y en su lugar se acceda a las excepciones formuladas en la contestación de la demanda.

6. CONSIDERACIONES

6.1. Los presupuestos procesales se hallan reunidos a cabalidad y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno. Así mismo, examinada la actuación rituada en ambas instancias no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado; por tanto, se dan las condiciones necesarias para proferir sentencia de mérito.

6.2. La inconformidad de la demandada se basa en que fueron los demandantes quienes incumplieron con lo pactado en la promesa de compraventa, primero porque ellos con anterioridad al negocio suscrito con la convocada, ya habían prometido en venta el inmueble a José Heladio Mesa Aunta y de otro lado, porque no cumplieron con el levantamiento de

la afectación a vivienda familiar a la cual estaba sometido el bien, lo cual le imposibilitaba a ella cumplir con lo pactado.

6.3. Los demandantes acudieron a la acción consagrada en el artículo 1546 del Código Civil, mediante la cual aspiran a que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 24 de agosto de 2013, como promitentes vendedores entre Bleidy Ismir Saavedra Saenz y Hernán Ramírez Ramírez y la promitente compradora demandada Yenni Alexander García, por cuanto la demandada no cumplió con la obligación de suscribir la escritura pública de compraventa.

6.4. Jurisprudencialmente se ha sostenido que el buen suceso de la acción instaurada, surge como efecto inmediato del cumplimiento de la condición resolutoria que comporta todo contrato bilateral, que al tenor del artículo 1546 del Código Civil, está supeditado a la concurrencia de las siguientes condiciones esenciales:

- a) La existencia de un contrato bilateral válido.
- b) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones que éste impone al demandado, porque en tal incumplimiento estriba la condición resolutoria tácita y,
- c) Que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las prestaciones a su cargo, en la forma y tiempo debidos.

6.5. Con base en lo anterior, como únicamente la apelante se mostró inconforme frente al último requisito para la condición resolutoria del contrato, esto es, que los demandantes no satisficieron o estuvieron prestos a atender sus obligaciones a su cargo en las condiciones pactadas, pues fueron ellos los que incumplieron el contrato, entonces, se impone estudiar tal aspecto.

El primer incumplimiento alegado por la demandada hace referencia a que los promitentes compradores con anterioridad al negocio suscrito con

ella, ya habían prometido en venta el inmueble a José Heladio Mesa Aunta, faltando así a la cláusula tercera del contrato que dispone que el inmueble prometido en venta no lo habían enajenado ni prometido en venta por acto anterior.

De los interrogatorios de parte recibidos en la primera instancia a los señores Bleidy Saavedra, Hernán Ramírez (demandantes) y Yenny Alexandra García (demandada), quedó claro que si bien es cierto los promitentes vendedores, inicialmente, le habían vendido el predio al señor José Heladio Mesa en el año 2009, tal negocio no se finiquitó por cuanto él no pudo cumplir con la obligación de continuar con el pago del crédito que recaía sobre el bien ante el Fondo Nacional del Ahorro, lo cual conllevó a que él buscara a otra persona para ceder el negocio, con la anuencia del extremo actor, para lo cual contactó a la promitente compradora hoy demandada, quien confesó que a pesar de que hizo un negocio inicial con José Heladio a quien le dio un dinero por la compra de la casa, ella tenía conocimiento y se comprometió con los demandantes a continuar con el pago del crédito hipotecario que recaía sobre el inmueble prometido en venta.

Así las cosas, no advierte este despacho incumplimiento en ese aspecto por la parte actora, en cuanto a que ellos hubiesen prometido en venta con anterioridad el bien objeto de este proceso a persona distinta de la demandada, pues finalmente, el negocio con el señor José Heladio Mesa Aunta no se concretó; además, Yenny Alexandra García nunca desconoció como propietarios a los actores y en efecto, se le hizo la entrega real y material del inmueble, lo cual muestra acto de transparencia en el negocio pactado.

Se queja la demandada por otro lado, que los demandantes no cumplieron con el levantamiento de la afectación a vivienda familiar a la cual estaba sometido el bien, lo cual le imposibilitaba a ella cumplir con lo pactado, pues no le otorgaron el poder para efectuar tal acto, a pesar del compromiso contenido en el parágrafo tercero de la cláusula novena de la promesa de compraventa.

Con la contestación de la demanda, se aportó como prueba documental, un poder dirigido al Fondo Nacional del Ahorro, suscrito por Bleidy Ismir Saavedra Saenz, Hernán Ramírez Ramírez y Jesús Andrés Ramírez Martínez en el cual se le confería poder a este último, para que realizara todos los trámites correspondientes al levantamiento de la hipoteca que pesa sobre el inmueble ubicado en la calle 62B N° 22 I-15 sur Candelaria La Nueva de Bogotá; adicionalmente, quedaba facultado para suscribir la escritura pública, adelantar cualquier clase de trámite, gestionar la cancelación final del crédito de la referencia, la solicitud del paz y salvo o de otra clase de documentación y cualquier otro trámite encaminado a lograr la adquisición del dominio del inmueble mencionado.

También se aportó un poder suscrito por los demandantes y Jesús Andrés Ramírez Martínez para que realizara todos los trámites correspondientes al levantamiento de la afectación de vivienda familiar que pesa sobre el inmueble ubicado en la calle 62B N° 22 I-15 sur Candelaria La Nueva de Bogotá.

Y en el interrogatorio de parte realizado dentro de este proceso a la demandada Yenny Alexandra García, confesó que los demandantes le otorgaron poder a Jesús Andrés Ramírez Martínez padre de sus hijos, el cual se confirió para la suscripción de la escritura y el levantamiento de la afectación a vivienda familiar y de esto ella tenía conocimiento. Por tanto, no le asiste razón a la apelante, al señalar que los actores incumplieron sus obligaciones, al no haber otorgado el poder para el levantamiento de dicha medida, pues de la documental aportada y de lo manifestado por la quejosa en la audiencia inicial, se advierte la prueba del otorgamiento del mandato a la persona autorizada por ella para la gestión del mencionado trámite.

6.6. Del expediente se advierte que la parte demandante en la promesa de compraventa se obligó a dos cosas: i) Otorgar a la firma de la promesa compraventa poderes al promitente comprador ante el Fondo Nacional del Ahorro y la Notaría 57 del Círculo de Bogotá para levantar la hipoteca constituida sobre el inmueble objeto del contrato, para levantar la

afectación a vivienda familiar sobre el inmueble objeto del presente contrato, para que solicite ante la notaria respectiva y firme en su nombre y representación la escritura pública que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa. La segunda, a firmar el día 24 de agosto de 2017 a las 10:00 a.m., la escritura pública que perfeccionaría la venta, en la Notaría 57 del Círculo de Bogotá.

Entonces, frente al compromiso de los demandantes de entregar los poderes para varios trámites, entre ellos, el de levantamiento de la afectación a la vivienda familiar que pesa sobre el inmueble ubicado en la calle 62B N° 22 I -15 sur Candelaria La Nueva de esta ciudad, en párrafos anteriores se explicó que el mismo había sido otorgado al señor Jesús Andrés Ramírez Martínez, como persona autorizada por la demandada para dicho trámite; por ende, se observa una conducta cumplida de los demandantes.

La otra obligación de los promitentes vendedores obedecía a suscribir la escritura pública de compraventa para efectuar el traspaso del inmueble; sin embargo, llegado el día y hora señalado en la promesa de compraventa, únicamente comparecieron a la notaria los demandantes, dejando constancia de ello a través del acta de comparecencia N° 12 de la Notaria Cincuenta y Siete del Círculo de Bogotá, demostrando con ello que, la parte actora estuvo presto a cumplir con su obligación de suscribir el documento público; no obstante, no pudo ejecutarse tal actuación por la inasistencia de la demandada a firmar la escritura. Así las cosas, la inconformidad de la convocada no tiene ninguna justificación jurídica para salir avante.

6.7. No está demás agregar, que en materia probatoria las partes deben demostrar todos aquellos hechos que sirvan de presupuesto a la norma que consagra el derecho que persiguen, como lo dispone la Legislación Procesal Civil en su artículo 167¹; de suerte que, quien invoca un supuesto fáctico para lograr la aplicación de determinada preceptiva

¹ Disposición que se complementa con lo señalado por el artículo 1757 del C.C., conforme al cual, incumbe probar las obligaciones o su extinción a quien alega aquellas o esta.

legal, corre con la carga de su demostración fehaciente, pues de lo contrario la decisión será adversa a tal pedimento. Es decir, que la demandada deberá demostrar los supuestos fácticos en los cuales apoya sus excepciones, *-onus probandi incumbit actoris-*, o de lo contrario al demandante de nada se le podrá inculpar; pues, “...es un deber procesal demostrar en juicio el hecho o acto jurídico de donde procede el derecho o donde nace la excepción invocada. Si el interesado en dar la prueba no lo hace, o la da imperfectamente, o se descuida, o se equivoca en su papel de probador, necesariamente ha de esperar un resultado adverso a sus pretensiones...”².

Puestas de este modo las cosas, fácilmente se concluye que tuvo razón el Juzgado de primera instancia al no declarar prósperas las excepciones de mérito invocadas por la demandada, dado que no hay prueba que permita establecer que el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, devino del actuar del extremo demandante; por ende, la decisión se ajustó con la realidad y los medios de prueba allegados y aportados en el trámite del asunto, lo que conlleva a que deba confirmarse en su integridad la sentencia apelada.

7. DECISIÓN

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

8. RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Bogotá D.C., el 8 de septiembre de 2022.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Título de Gaceta judicial Nº LXI, pág. 63.

SEGUNDO. CONDENAR en costas en segunda instancia a la parte demandada, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$200.000. Por la entidad que dirimió la primera instancia, proceda a la respectiva liquidación.

NOTIFÍQUESE ,



LUIS GUILLERMO NARVAÉZ SOLANO

Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. **52 del 24 de julio de 2023**.



Rosa Liliana Torres Botero
Secretaria