

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintiocho de noviembre de dos mil veintidós (2022).

RADICADO: 11001-31-03-049-2020-00321-00

Ref.: Ordinario resolución de contrato de compraventa de CARLOS EDUARDO SEGURA NIETO Y CARLOS JAVIER LOZANO REINOSO contra CARLOS SANTAMARIA ARIZA.

Cumplido el trámite que legalmente corresponde, se procede a proferir el respectivo fallo.

I.- ANTECEDENTES:

A. Las pretensiones:

Los señores **CARLOS JAVIER LOZANO REINOSO Y CARLOS EDUARDO SEGURA NIETO**, por conducto de gestor judicial presentó demanda de resolución de Contrato de Compraventa de un inmueble contra **CARLOS JULIO SANTAMARIA ARIZA**, para que previos los trámites del proceso Verbal de mayor cuantía, se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

1. Se declare que el señor **CARLOS JULIO SANTAMARIA ARIZA**, incumplió con su obligación pactada en la Escritura Pública No 911 de fecha 16 de agosto del 2019, otorgada ante la Notaría 46 de Bogotá, consistente en pagar el precio allí pactado.

2. Como consecuencia de la anterior declaración, con base en lo previsto en el artículo 1546 del Código Civil, de declare resuelto el contrato de compraventa materia de la escritura pública número 911 de 16 de agosto de 2019

3. igualmente se ordene al demandado, restituir al actor, el bien inmueble denominado UNIDAD PRIVADA 34 LOCAL TRES (3) RESTAURANTE PARQUE INDUSTRIAL ACROPOLIS PROPIEDAD HORIZONTAL, identificado con

el folio de matrícula inmobiliaria No 176-112147 DE LA oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

4 que se condene al demandado a pagar la correspondiente indemnización de perjuicios.

5. Que se condene en costas a la parte demandada.

De manera subsidiaria, peticiona lo siguiente:

1.- Que se declare que a causa de la celebración del contrato de compraventa materia de la escritura pública número 911 de 16 de agosto de 2019 otorgada ante la Notaría 46 de Bogotá, los demandantes, sufrieron un detrimento injustificado, al no haber recibido el precio pactado.

2.- Que, como consecuencia, se declare que, el demandado, se enriqueció injustificadamente su patrimonio al no haber pagado precio alguno en la enajenación del inmueble, materia de la escritura pública número 911 de 16 de agosto de 2019 otorgada ante la Notaría 46 de Bogotá.

3.- Que se declare que existe un nexos de causalidad, entre el empobrecimiento o detrimento patrimonial de los vendedores (los demandantes) y el enriquecimiento del comprador (demandado), a causa de la enajenación del inmueble, materia de la escritura pública número 911 de 16 de agosto de 2019 otorgada ante la Notaría 46 de Bogotá.

4.- Que como consecuencia de lo anterior, se condene al demandado a resarcir las sumas de dinero a las que se hace alusión en el juramento estimatorio.

5. Que se condene en costas a la parte demandada

B. Los Hechos.

Como fundamento de las pretensiones, se adujo, en síntesis, lo siguiente:

1. Que a raíz de varias reuniones, entre los demandantes y el demandado, se acordó, que, los primeros, le venderían al señor CARLOS JULIO

SANTAMARIA, el inmueble determinado en la demanda, en la suma de MIL CIEN MILLONES DE PESOS (\$ 1.100.000.000.00), pagaderos en pagos parciales, dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma de la escritura pública, pagos que nunca hizo el comprador.

2. Que, en virtud de lo anterior, los demandantes y demandados, comparecieron a la Notaria 46 de la ciudad, y perfeccionaron el contrato de compraventa, elevando la escritura pública número 911 de 16 de agosto de 2019.

3.- Que, con el objeto de evitar el pago de impuestos, en la escritura en mención, se estipuló un menor precio, precisando que el demandado, debía cubrir la diferencia entregando bienes muebles e inmuebles.

4.- Que vencido el término estipulado, el demandado, no ha pagado el precio acordado, de ninguna manera, lo que le ha causado perjuicios a los demandantes.

C. Trámite.

1. Una vez reunidos los requisitos legales, mediante auto calendarado quince de diciembre de 2020, se admitió la demanda, se ordenó correrla en traslado al demandado, concediéndose el amparo de pobreza a los actores.

2. La parte demandada, fue notificada legalmente y dentro del término del traslado contestó el libelo demandatorio, formulando las excepciones de mérito, denominadas 1 ***“carencia de derecho o falta de legitimación para demandar 2. La genérica.***

3. El 24 de noviembre del 2021, y abril 26 de 2022, se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., en donde se decretaron las pruebas solicitadas por las partes.

4.- Finalmente, el 9 de noviembre de 2022, se llevó a cabo la contradicción al dictamen pericial y se escucharon los alegatos de conclusión y agotadas las etapas del proceso, es la ocasión de proferir sentencia que dirima la instancia, bajo las siguientes:

I.I. CONSIDERACIONES:

1. No se objeta respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, si se concede que se cuenta con una súplica correctamente formulada; con la capacidad de las partes para acudir a esta instancia, así como con la competencia de este juzgado para definir el asunto dejado a consideración. Además, de la actuación surtida en el plenario no se vislumbra vicio con capacidad de anular en todo o en parte lo adelantado, siendo viable emitir un pronunciamiento de fondo.

2. PROBLEMA JURIDICO: Del análisis de los hechos de la demanda, su contestación y defensas planteadas, el despacho debe establecer I.- si el contrato de compraventa materia de la escritura pública número 911 de 16 de agosto de 2019 otorgada ante la Notaría 46 de Bogotá, contiene los elementos esenciales de la compraventa, para su existencia jurídica. II. Determinado lo anterior, establecer si las partes cumplieron con las obligaciones pactadas III.- y subsidiariamente, se configuran los elementos axiológicos de la acción de enriquecimiento sin causa, y III. Si proceden las condenas patrimoniales deprecadas.

3.- para la prosperidad de las acciones que contempla el artículo 1.546 del Código Civil, la **rescisión, resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios**, es necesario que concurran los siguientes requisitos:

- a) Que el contratante contra quien se dirige la demanda haya incumplido lo pactado a su cargo, que consiste en “**no haberse cumplido la obligación**” o “**haberse incumplido imperfectamente**” o “**haberse retardado el cumplimiento**”.
- b) Que el contratante quien inicia la acción haya cumplido o se haya allanado a cumplir lo pactado a su cargo, es decir, quien pide la resolución o cumplimiento del contrato, deberá no estar en mora de cumplir sus propias obligaciones.

Resulta necesario recordar en adición a lo anterior, que el juez tiene la carga de valorar las faltas contractuales que se acusen, por tal motivo, se torna

indispensable el análisis e interpretación de las convenciones, con el fin de determinar, el tiempo en que debían cumplirse, los términos y condiciones:

Sobre éste tópico, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá –Sala Civil-, señaló: (...) ***Por ello, hácese necesario analizar e interpretar todas y cada una de las estipulaciones a que se comprometieron los contratantes, a efecto de determinar si éstas deben cumplirse recíprocamente, al unísono o, si por el contrario, se estableció un orden escalonado en las mismas, porque si las partes contratantes se imponen obligaciones cronológicas débense cumplir en el orden y forma convenida, pues lo que se efectúe desobedeciendo esos designios convencionales, repercutirá en la ejecución o inejecución de lo pactado, abriendo paso a las acciones de resolución o cumplimiento del contrato para el contratante que haya cumplido las suyas o que se haya allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos; ahora, si las obligaciones son coetáneas o simultáneas el demandado está habilitado para proponer la exceptio non adimpleti contractus o excepción de contrato no cumplido, prevista en el art. 1609 ibídem***.¹

4. Memórese entonces que acorde con el artículo 1602 del Código Civil, el contrato es ley para las partes y solo puede ser invalidado por consentimiento mutuo o por causas legales, luego, por virtud de lo normado en el artículo 1494 Ibídem, el contrato es fuente de obligaciones, de modo que, tratándose de contratos bilaterales las obligaciones de una parte no se hacen exigibles hasta tanto la otra acredite el cumplimiento pleno de las cargas contractuales impuestas a su cargo.

Sobre el particular, el Tribunal Superior de Bogotá, en sentencia el 5 de febrero de 2015, ponencia de la Dra. Clara Inés Márquez Bulla, al interior del radicado 110013103021201100422 01, refirió:

Desde esta óptica corresponde al interviniente insatisfecho probar la existencia del contrato, el incumplimiento y el daño que ha padecido con ocasión de la conducta, mientras que paralelamente su contraparte debe acreditar la ausencia de culpa, vale decir, que actuó con la diligencia y cuidado debidos.

¹ Ref: Ordinario de Pedro Alfonso Hernández Martínez y Otra VS. Sociedad Lipari Ltda. 2000-02030-02. M.P. Dr. Jorge Eduardo Ferreira Vargas.

5.- Ahora bien, el artículo 1502 del Código Civil Colombiano, nos enseña:

“Requisitos para obligarse. Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1º) que sea legalmente capaz.

2º) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3º) que recaiga sobre un objeto lícito.

4º) que tenga una causa lícita”

Para autores como Arturo Valencia Z. y Álvaro Ortiz Monsalve, toda obligación supone una limitación de la libertad de las personas entre quienes se establece el vínculo jurídico, y esta limitación no se da por sí sola, sino que requiere la realización de un hecho o causa idónea capaz de crearla.

6.- A su vez el artículo 1849, refiriéndose al contrato de compraventa, reza:

“La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.”

7.- En lo atinente a la causa, el artículo 1524 del Código Civil, expresa:

“No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente.

Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público.

Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita.”

A su turno el artículo 1741 de la ley sustantiva civil, dispone:

“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad 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, son nulidades absolutas.

Hay así misma nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato...”

Este artículo se puede resumir así: la nulidad absoluta² es la sanción máxima que contempla el estatuto sustantivo para cualquiera infracción de que se trate; en efecto, este Código sanciona con la nulidad absoluta los actos de los absolutamente incapaces, personas que legalmente carecen de voluntad en forma total. Por consiguiente, la falta de un requisito de existencia, como es la voluntad, el consentimiento en los actos bilaterales, es sancionada por la ley sustancial con la nulidad absoluta; por lo tanto, ésta es la sanción que corresponde dentro de nuestra legislación a la falta de causa.

7.- Descendiendo al caso de autos, se tiene:

I.- Está probada la existencia del contrato de compraventa de inmueble, celebrado entre los aquí demandantes y el demandado, el cual se plasmó en la escritura pública número 911 de 16 de agosto de 2019 otorgada ante la Notaría 46 de Bogotá.

² Tanto el Código Civil como el Código de Comercio establecen reglas específicas respecto de la nulidad, estableciendo el primero la distinción entre nulidad absoluta y nulidad relativa y el segundo, consagrando el concepto de anulabilidad como equivalente al de nulidad relativa. Una primera diferencia se configura respecto de los eventos que pueden dar lugar a la declaratoria de cada una de ellas. La nulidad absoluta se configura en aquellos casos en los que el acto es celebrado por una persona absolutamente incapaz, se encuentra afectado por causa u objeto ilícito o contraría una norma imperativa -a menos que la ley disponga otra cosa (art. 1741 C.C y art. 899 C. Co.). La nulidad relativa se presenta, por su parte, en aquellos casos en los cuales el acto se celebra por una persona relativamente incapaz o se presenta alguno de los vicios del consentimiento a saber: el error, la fuerza o el dolo (art. 1741 C.C. y art. 900 C. Co.) Sentencia C-345-17.

II. Igualmente no hay duda alguna, sobre el precio que allí se pactó y que, según dicho documento, fue recibido por los compradores al momento de la firma de la escritura pública, al margen de que no esté contemplado sino el catastral.

III.- De las pruebas recaudadas, está demostrado:

*Que entre los demandantes señores CARLOS EDUARDO SEGURA NIETO Y CARLOS JAVIER LOZANO, y el demandado CARLOS SANTAMARIA ARIZA, **no** hubo negociación alguna sobre el predio dado en venta, es decir, no hubo acuerdo sobre el precio ni sobre ninguno de los elementos del contrato, tan solamente por acuerdos con un tercero, estos acudieron a la notaria a suscribir la escritura de venta.

Que, el inmueble le fue escriturado y entregado al demandado, en razón a un negocio, celebrado entre el señor SANTAMARIA, con HEINER ARNUBAL ROMERO TRIANA,

Según manifestaciones de los demandantes, escrituraron el bien, al aquí demandado, pues de conformidad a su comisionista inmobiliario, les pagarían el inmueble, dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la escritura, por la suma de Un mil cien millones de pesos. (\$ 1.100.000.000.00).

*Que el comprador no ha pagado ni la suma estipulada en la escritura, ni el valor real del bien, a través de la prueba de confesión.

*Que tal circunstancia, evidencia que **no hubo causa** alguna de parte de los demandantes para vender el bien, ni del demandado, para comprarlo, pues a pesar del convenio con el tercero, ajeno a cualquier interés de la vendedora o compradora, lo cierto es que no hubo pago ni convenio al respecto, justamente con el supuesto comprador demandado.

8- Lo anterior determina que al no haber causa para la celebración del mismo, de lo dicho precedentemente, el contrato adolece de **nulidad absoluta**, por

lo que de oficio, así se declarará, ordenando la cancelación de la escritura contentiva del contrato de compraventa contenido en la misma, e igualmente la cancelación su registro, en el folio de matrícula inmobiliaria, como consecuencia se le ordenará al demandado la restitución material del inmueble, junto con los frutos dejados de percibir, sin condena en costas.

Restituciones Mutuas:

Bien es sabido, que, la declaración de nulidad, trae como consecuencia “Que las cosas vuelvan al estado que se encontraban”, antes de la celebración del contrato, así pues y como se indicó, el demandado no tan solo debe devolver el inmueble a los demandantes e igualmente, los frutos dejados de percibir.

Sin embargo, se debe establecer, si el demandado obro de buena fe o no, pues de conformidad a dicha definición, debe reintegrar los frutos, dentro de unos periodos indicados por la ley.

En efecto el artículo 964 del Civil, sobre el particular nos enseña:

“El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.

Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder.

El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.

En toda restitución de frutos se abonarán al que la hace los gastos ordinarios que ha invertido en producirlos.”

A su vez, el artículo 769 ibídem, indica:

“La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria.”

En todos los otros, la mala fe deberá probarse.”

Descendiendo al caso en estudio, se tiene que ningún esfuerzo demostrativo le mereció a la parte actora establecer que en efecto el demandado obro de buena fe, por el contrario, pareciera ser que los mismos estuvieran de acuerdo en que éste, al igual que ellos, fue destinatario del obrar de un tercero. En todo caso, la carga de la prueba se halla encabeza de la parte actora, y, por esa simple pero potísima razón es que no habrá lugar a considera a la pasiva como de mala fe, para los efectos de la norma memorada.

En efecto, se establece, que, el demandado, obro de buena fe, pues consideró que el señor HEINER ROMERO, con quien había celebrado el negocio, le había pagado el precio a los demandantes y en razón a ello, éstos procedieron a entregarle el bien y elevar la correspondiente escritura, y por su parte, los demandantes, a través de RICARDO LOPEZ, comisionista, reciben la instrucción de suscribir la escritura a favor de los demandados, por negociación con éste y en relación con el pago de su inmueble. En otras palabras, las partes en este juicio, no estuvieron de acuerdo en ninguno de los lineamientos para la consecución de la venta del inmueble objeto de la acción.

Así las cosas, y teniendo en cuenta que el dictamen pericial allegado por la actora, no fue objetado; y que, solamente el demandado debe frutos a partir de la contestación de la demanda, habrá de liquidarse los mismos, desde el día 23 de marzo de 2021, a la fecha de esta sentencia, conforme la liquidación que hizo el perito, pues este >despacho acoge el mismo, en tanto se muestra coherente con el objetivo de la pericia, debidamente sustentado y expositivo en sus conclusiones:

LOCAL COMERCIAL	MES Y AÑO	VALOR ARRENDAMIENTO MENSUAL
Canon Arrendamiento	Enero 2021	\$4.377.737,76
Canon Arrendamiento	Febrero 2021	\$4.377.737,76
Canon de Arrendamiento	Marzo 2021	\$4.377.737,76
Canon de Arrendamiento	Abril 2021	\$4.377.737,76
Canon de Arrendamiento	Mayo 2021	\$4.377.737,76
Canon de Arrendamiento	Junio 2021	\$4.377.737,76
Canon de Arrendamiento	Julio 2021	\$4.377.737,76
Canon de Arrendamiento	Agosto 2021	\$4.377.737,76
Canon de Arrendamiento	Septiembre 2021	\$4.377.737,76
Canon de Arrendamiento	Octubre 2021	\$4.377.737,76
Canon de Arrendamiento	Noviembre 2021	\$4.377.737,76
Canon de Arrendamiento	Diciembre 2021	\$4.377.737,76

Canon Arrendamiento	Enero 2022	\$4.449.095
Canon Arrendamiento	Febrero 2022	\$4.449.095
Canon de Arrendamiento	Marzo 2022	\$4.449.095
Canon de Arrendamiento	Abril 2022	\$4.449.095
Canon de Arrendamiento	5 de Mayo de 2022	\$4.449.095

Por lo que la liquidación de frutos quedará así:

Teniendo en cuenta que el demandado contestó la demanda el 23 de marzo de 2021 y el canon de tal periodo mensual estaba en la suma de. \$ 4.377.737.76.

7 días de marzo	\$ 1.021.472.14
9 meses de abril a diciembre	\$39.399.639.80
Canon de 2022	\$ 4.449.095.00
10 meses de enero a octubre	\$44.490.950.00
28 días de noviembre	\$ 4.152.488,66
TOTAL	\$ 93.513.645,60

Consecuencialmente, se condenará al demandado a pagar la suma de NOVENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS CON 60/100, por concepto de Frutos Civiles dejados de percibir por los demandantes, los que deberá cancelar el demandado dentro de los seis días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, vencidos los cuales, deberá reconocer intereses legales.

Alegatos de conclusión:

De las líneas precedentes, se establece, que los temas relacionados en los alegatos de conclusión, fueron desarrollados en todos sus apartes; hasta el punto que la parte demandada, afirmó que el contrato era inexistente, al no tener los elementos esenciales del mismo, pero este despacho, consideró a contrario *sensu*, que el mismo adolecía de nulidad.

En virtud de lo anterior, el despacho queda relevado de estudiar las pretensiones subsidiarias, las cuales, por sustracción de materia no tienen vocación de prosperidad.

Por lo expuesto, el JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA, del contrato de compraventa materia de la escritura pública número 911 de 16 de agosto de 2019 otorgada ante la Notaría 46 del Circulo de Bogotá, conforme a lo indicado en precedencia.

TERCERO: Oficiar a la Notaria 46 de esta ciudad, a fin de que cancelen la escritura pública aludida, así como al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, para que tome nota de la cancelación de la inscripción de la escritura declarada nula. Al igual que la inscripción de la demanda decretada en los autos.

CUARTO: Ordenar al demandado, restituir el inmueble objeto de este proceso, a los demandantes, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. Así mismo, deberá dentro del mismo término pagar la suma de **NOVENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS CON 60/100**, por concepto de Frutos Civiles dejados de percibir por los demandantes, en el periodo indicado, vencidos los cuales, deberá reconocer intereses legales, sobre la suma anterior y hasta que satisfaga la misma.

QUINTO: Sin costas.

NOTIFÍQUESE,


HERMAN TRUJILLO GARCÍA
JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO Secretaría Notificación por Estado
La providencia anterior se notificó por anotación en estado N° <u>166</u> , fijado
Hoy 29 NOV. 2022 a la hora de las 8.00 A.M.
MARGARITA ROSA OYOLA GARCÍA Secretaria