

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE
BOGOTÁ CALLE 12 No.9-23, TORRE NORTE, PISO 3º, OFICINA
207 EDIFICIO VIRREY

Proceso: Ordinario
Demandante: María Magdalena Castro
Demandado: Adolfo Morales Acevedo
Radicación: 2014-617
Decisión: Audiencia del artículo 373 del C. G. P.

Bogotá D. C., 11 de noviembre de 2020 9:30 a.m.

1.- Etapas que se agotaron

1.2. Asistencia: los que figuran en el video.

2.1. Auto: se prescinden de las declaraciones de los testigos **PABLO EMILIO ALVARO PEREZ, ALVARO ARIAS, RAFAEL ARIZA VARGAS, GREGORIO LUNA MAEHCA, WILLIAM TORRES PARRA y RAFAEL ANGEL LOPEZ.**

3. Testimonios: a los señores **HILDEBANDO CORTES VIQUE y LUIS ALEJANDRO BORDA BALLESTEROS**

4. Alegatos de conclusión: se concede el término de 15 minutos a la actora; de igual manera, se otorga igual al demandado igual plazo, para que, en caso de asistir tomará en el estado en que se encuentre.

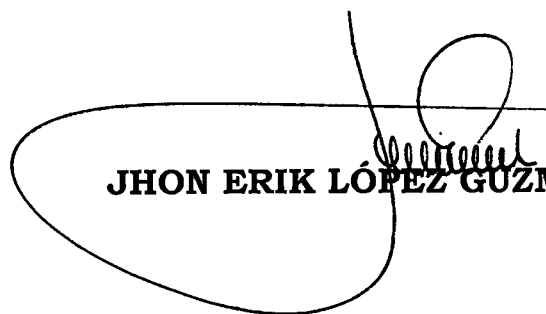
5. Sentencia: se anunció sentido del fallo negando las pretensiones de la demanda y se esbozaron las razones sucintas que soportan la

1

decisión. El fallo será proferido dentro del término de ley. Se dispuso
oficiar al Consejo Superior de la Judicatura informando las razones
por las cuales se emita la decisión.

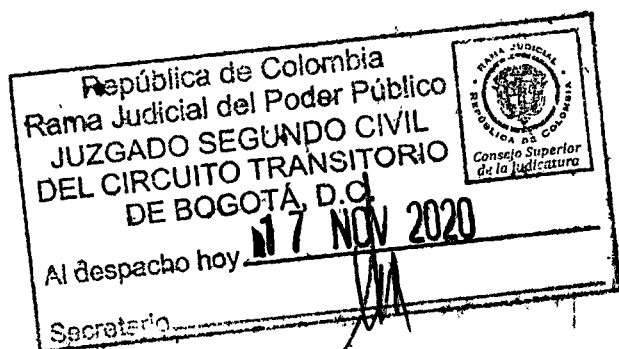
No siendo otro el objeto de la presente audiencia se termina y firma
por el titular del despacho y el secretario *ad-hoc*.

El Juez,


JHON ERIK LÓPEZ GUZMAN

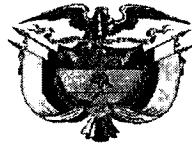
El Secretario ad-hoc,

DAVID ALEJANDRO CASTAÑEDA GIRALDO



231

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE
BOGOTÁ CALLE 12 No.9-23, TORRE NORTE, PISO 3°, OFICINA
207 EDIFICIO VIRREY – BOGOTÁ**

Bogotá D.C., Diecisiete (17) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Proceso: Ordinario de responsabilidad

Demandante: María Magdalena Castro

Demandado: Adolfo Morales Acevedo

Radicación: 2014-0617

De conformidad con lo previsto en el inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso, y según se anunció en la audiencia celebrada el **11 de noviembre de 2020**, se procede a dictar sentencia que defina la instancia dentro del proceso de la referencia

I. ANTECEDENTES:

PRETENSIONES:

La accionante en demanda oportunamente subsanada, que corre a folios (24 a 37 y 35), esgrimió las siguientes pretensiones en contra del señor Adolfo Morales Acevedo.

1.-) Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 20 de febrero de 2012 celebrado con Adolfo Morales Acevedo como vendedor y, María Magdalena Castro en su calidad de compradora.

2.-) Que, como consecuencia de la anterior declaración, se le condene a devolver la suma de \$112.000.0000.00.

3.-) Que en el auto admisorio de la demanda se advierta al demandado, que sí en el plazo de 24 horas siguientes, no devuelve el valor del precio con sus intereses quedará resuelto el contrato.

4.-) Que se disponga del registro de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria.

5.-) Condenar en costas y gastos del proceso al demandado.

HECHOS:

2.1.) Entre las partes se suscribieron promesa de compraventa fechado el 20 de febrero de 2012, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 81 H No. 49 A-48 Sur, Barrio Britalia, Zona de Bosa, ciudad de Bogotá.

2.2.) La actora se obligó a pagar como parte del precio la suma de \$150.000.000.00., suma de la cual se canceló \$140.000.000.00., el 20 de febrero, 15 de marzo, 30 de julio de 2012 y 2 de enero de 2013.

2.3.) Los \$10.000.000.00, restantes serían cancelados mensuales de \$1.000.000.00., a partir del 30 de marzo de 2012 finalizando el 30 de diciembre de ese año. Como soporte se dejaron 10 letras de cambio.

2.4.) El 19 de febrero de 2012, se firmó otro sí a la promesa inicial aumentándola en \$161.900.000.00, relacionado como se indica en el libelo.

2.5.) La actora citó a audiencia de conciliación con el fin de que él reconsiderara el precio pactado en el inmueble, porque a juicio de ella el precio era bastante elevado pues *"(...) sobrepasaba el valor catastral y comercial del mismo"* sin que llegaran a ningún acuerdo.

2.6.) El 5 de diciembre de 2013, las partes *"(...) firman y consideran de mutuo acuerdo, resolver el contrato pactado"* de la siguiente manera:

a) Adolfo Morales Acevedo se obligó a devolver la suma de \$94.000.000.00 como único valor mediante cheque de gerencia el 14 de febrero de 2014.

b) De su parte la actora, a hacer devolución del inmueble el 15 de febrero de 2014 a la 1:00 p.m., por lo cual acuerdan *"(...) no incluir el cobro de cláusula penal por incumplimiento (...) declarándose a paz y salvo por todo concepto"*.

2.7.) La activante estuvo dispuesta a entregar el fundo en la fecha acordada pues, arrendó uno de los apartamentos donde se pasó a vivir el 3 de febrero de dicho año.

2.8.) El demandado no se presentó en la fecha anunciada por lo que la accionante esperó 8 días mas no pudo localizarlo.

2.9.) A pesar de que existe acta de resolución, esta misma fue incumplida en su totalidad pues el demandado no honró sus obligaciones.

2.10.) El señor Adolfo Morales Acevedo, no ha cumplido con la obligación actual, expresa, clara y exigible del contrato de promesa de compraventa, ni el otro sí, ni la resolución del mismo.

III.- ACTUACIÓN PROCESAL

3.1.) La demanda se sometió a reparto el 31 de julio de 2014 (fl. 31), siendo admitida en el Juzgado 4 Civil del Circuito el 26 de agosto de ese año (fl. 37) donde se ordenó correr traslado al demandado, al igual que dispuso la notificación conforme a los artículos 315 a 320 del Código de Procedimiento Civil.

3.2.) Adolfo Morales Acevedo, mediante apoderado contestó oportunamente el libelo oponiéndose a las pretensiones de la demanda. Frente a los hechos, aceptó algunos haciendo la aclaración de rigor y, sobre otros afirmó que no eran cierto; propuso la excepción de mérito denominada “(...) *cobro de lo no debido*” (fls. 68 a 71).

IV.- CONSIDERACIONES:

PRESUPUESTOS PROCESALES:

Rituado el trámite pertinente, resulta procedente dirimir de fondo el litigio, puesto que los presupuestos procesales se encuentran acreditados en el presente proceso, y además, no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida.

DEL CONTRATO:

El artículo 1602 del Código Civil colombiano, contiene toda la teoría contractual al estipular que todo “*contrato celebrado es ley para las partes*” y como secuela de dicho postulado deben ceñirse las partes contratantes su conducta negocial, entre ellas se proyecta la buena fe (artículo 1603 *ibídem*) entre otras, so pena de las consecuencias legales.

233

Lo anterior porque, quien sin causa justificada se aparta del programa obligacional puede el acreedor solicitar bien el cumplimiento forzado o la resolución de la convención, con la respectiva indemnización de perjuicios que ese incumplimiento parcial o definitivo le acarree.

Igualmente, la codificación en comento establece que *“se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención”* (art. 1615), debiendo responder por los perjuicios previsibles al tiempo del contrato, a menos que su incumplimiento sea doloso, pues, en ese caso, *“es responsable de todos los perjuicios que fueron consecuencia inmediata o directa de no haberse cumplido la obligación o de haberse demorado su cumplimiento”* (art. 1616).

En punto a la acción alternativa, tiene dicho la Corte que: *“(...) Ello da lugar para que el contratante cumplido frente a quien incumple, procure el ejercicio de un derecho alternativo, con el fin de restablecer el equilibrio contractual, exigiendo coactivamente, mediante dos acciones que pueden coexistir subsidiariamente, el cumplimiento o la resolución del contrato, en ambos casos, con la indemnización de perjuicios.*

En esta dirección la doctrina enfatiza: “(...) dos derechos otorgan el artículo 1546 en el caso a que se refiere: o que se resuelva el contrato o que se cumpla (...). Pero para ejercer uno de ellos, es necesario que quien lo ejerza tenga presente que según el artículo 1609 ‘en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos’. De modo que si al que hace

uso de la acción resolutoria, se le prueba que ha faltado a sus obligaciones, ésta no puede decretarse”

Infiérese, este derecho únicamente puede ser ejercido en forma típica y peculiar por quien ha cumplido sus obligaciones o se allanó a cumplirlas y como prerrogativa a su arbitrio, siguiendo el programa contractual estipulado en el tiempo y en la forma convenida.

*De consiguiente, siendo tres los presupuestos que integran la acción resolutoria objeto de la cuestión: **a) Que el contrato sea válido, b) Que el contratante que proponga la acción haya cumplido o se haya allanado a cumplir lo pactado a cargo suyo; y c) Que el contratante demandado haya incumplido lo pactado a su cargo;** barruntase sin dilación alguna, que el precepto 1546 del C.C. **protege al contratante que ha honrado sus obligaciones, no a quien haya incurrido en incumplimiento, así obedezca a la imputabilidad o infracción del otro contratante; de modo que ambas partes quedan despojadas de la acción resolutoria cuando las dos han incumplido por virtud de la mora recíproca.**” (Casación 8 de abril de 2014; expe: 2006-138; Mp: Luis Armando Tolosa Villabona, entre muchos otros) (Negrilla intencional).*

5.- EL CASO EN CONCRETO:

En el plenario se encuentran acreditados los siguientes hechos con incidencia y relevancia en la decisión que esta por adoptarse:

a).- Documento denominado contrato de ‘promesa de compraventa inmueble casa’ celebrado el 20 de febrero de 2012, entre el señor Adolfo Morales Acevedo como promitente vendedor, por una parte, y María Magdalena Castro como promisoría compradora, por la otra,

sobre el inmueble ubicado en la Carrera 81 H No. 49 A-48 Sur, barrio Gran Britalia distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40102988 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, cuyo precio fue acordado en \$150.000.000.00., pagaderos de manera escalonada conforme se lee en el literal 'B' de dicho instrumento (fl. 2).

b).- Documento denominado 'otro sí' a la anterior promesa donde se aclara que la matrícula inmobiliaria del predio es 50S-40102988 y acuerdan modificar los pagos en la forma ahí establecida documento fechado el 19 de abril de 2012 (fls. 4 a 5).

c).- Documento intitulado como 'acta de resolución de un contrato de promesa de compraventa' el 5 de abril de 2013 donde los contratantes indicaron que Adolfo Morales Acevedo se obligó a devolver la suma de \$94.000.000.00 como único valor mediante cheque de gerencia el 14 de febrero de 2014 a la demandante.

b) De su parte la actora, al hacer devolución del inmueble el 15 de febrero de 2014 a la 1:00 p.m., por lo cual acuerdan "(...) *no incluir el cobro de cláusula penal por incumplimiento (...) declarándose a paz y salvo por todo concepto*".

c) *"Cumplidas las dos (2) condiciones antes señaladas, LOS CONTRATANTES, se declaran a PAZ Y SALVO POR TODO CONCEPTO"*.

QUINTO: (...) para lo cual dan al mismo el carácter de una TRANSACCIÓN..." (fls. 7 a 8; se subraya).

6.) Frente al primer elemento de la acción resolutoria se encuentra demostrado porque la prueba de la convención fue allegada por la parte actora, el cual no fue tachada ni redargüida de falsa por lo que se reputa autentica a la luz del artículo 244 del Código General del Proceso.

En punto a la resolución implorada observa el despacho, que la pretensión primera viene apuntalada sobre el incumplimiento de la “(...) *promesa de compraventa celebrado el 20 de febrero de 2012...*”. No obstante, el aludido documento no reúne los requisitos de ley. En efecto, la promesa de celebrar un contrato, solo produce efectos cuando, además de satisfacer los presupuestos generales, incluidos en el artículo 1502 del Código Civil, cumple los requerimientos expresamente establecidos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, subrogado por el 1611 del Código Civil, es decir, “(...) **[a]** si consta por escrito; **[b]** el negocio prometido no es de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos señalados por el ordenamiento jurídico; **[c]** contiene un plazo o condición, o ambos, que fije la época de celebración del contrato prometido; y **[d]** éste ha sido determinado de tal manera, que para su perfeccionamiento, únicamente falte la tradición de la cosa o las formalidades legales...” (Cas. Civil. 19 de diciembre de 2018; exp. 2008-00635-01).

El documento, se decía, carece del numeral 4 del artículo 1611 ibídem, porque no aparece la notaría ni la hora en que debían concurrir a efectos de elevar es escritura pública dicha venta y transferir del dominio del inmueble; igual ocurre con el otro sí esta plasmada la notaria, la ciudad y la hora, es decir, como se establece una obligación de hacer, es decir, es un contrato invalido que no

surte efectos, por carecer de requisitos. Al punto, de antaño dijo la Corte “(...) es necesario, además de la determinación de la cosa prometida en venta y del precio acordado, **señalar con precisión la notaría que en su momento, ha de otorgarse la escritura pública.** Pero existe otra razón para exigir que en el escrito de promesa de venta de bienes raíces **se precise en qué notaría ha de otorgarse la correspondiente escritura de compraventa;** y es que de la promesa mencionada nace una obligación de hacer, pues los promitentes acuerden celebrar una escritura pública; y esta obligación de hacer es justamente el objeto del contrato. De consiguiente, si ante cualquier otro contrato o de quien haga sus veces en el exterior, se puede otorgar la escritura pública de venta de cualquier inmueble situado en el territorio nacional, sigue que es necesario precisar ante cuál de todos ellos debe hacerse el otorgamiento de ese acto, **porque si se pasara en silencio tal precisión, habría indeterminación del objeto del contrato de promesa (artículo 1518 del Código Civil)**” (Cas. Civil. Enero 9 de 1979: exp. 2400; negrilla ajena).

7.) Fuera de lo anterior, conforme al material probatorio, mediante documento titulado ‘acta de resolución de un contrato de promesa de compraventa’ el 5 de abril de 2013’ acordaron que la misma tendría carácter de ‘Transacción’, lo que torna igualmente frustráneas las aspiraciones de la actora.

En primer lugar, las pretensiones, según se dijo, recaen en un documento, que jurídicamente ya no existe porque fue con la memoria contractual acabada de resumir que las partes acordaron terminar sus diferencias, donde entre otras cosas paccionaron obligaciones diferentes a la del contra *ab initio* ajustado por lo que lo otrora vertido ya no tiene validez.

En segundo término, las partes acordaron que el documento tenía alcances de transacción, negocio jurídico “(...) *en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual*” (art. 2469 del Código Civil) y son tres los elementos que caracterizan a este instituto en particular : el primero, la existencia de un derecho dudoso o de una relación incierta; segundo, la “*voluntad o intención de las partes de mudar la relación jurídica dudosa por otra relación cierta y firme; tercero, la eliminación convencional de la incertidumbre mediante concesiones recíprocas*” (XLVII, 480), y la tercera “(...) *apareja como principal consecuencia, la extinción de la disputa que enfrenta a los contratantes con la misma fuerza que la ley reconoce a las sentencias judiciales, dado que el art. 2483 ib. establece que tal acuerdo tiene el efecto propio de cosa juzgada*” (cas civil 29 de junio de 2007) (se subraya).

En otra oportunidad asentó la Corte “(...) La figura legis, presupone por definición la existencia actual o potencial de un litigio, conflicto, controversia, disputa e incertidumbre a propósito (res dubia), recíprocas concesiones de las partes y la disposición de la litis con efectos dirimentes, definitivos e inmutables de cosa juzgada (...). Podrá celebrarse antes del proceso o durante éste, sobre la totalidad o parte del litigio y con antelación a la ejecutoria de la providencia conclusiva. Por su virtud, las partes abdicar las pretensiones mediante concesiones recíprocas, terminando el proceso o evitándola ad futurum. En cuanto acto dispositivo de intereses, requiere la estricta observancia de los presupuestos de validez del negocio jurídico, y por lo tanto, la plena capacidad de las partes, la idoneidad del objeto, el poder dispositivo, así como el consenso libre de error, dolo o fuerza, estado de necesidad o de peligro, abuso de las

condiciones de debilidad de una parte, asimetrías negociales objetivas o abusos de cualquier índole.

Cuando se celebra fuera del proceso, menester la solicitud expresa de las partes o apoderados debidamente facultados, acompañando el escrito que la contenga, para que el juzgador controle la plenitud de sus exigencias legales, tanto las sustanciales inherentes a su naturaleza contractual, cuanto las procesales, y en su caso, exigiéndose licencia judicial, imparta la autorización o aprobación respectiva, acepte o rechace (artículo 340, C. de P.C., auto de 5 de noviembre de 1996, exp. 4546)". (Auto CSJ AC 30 sep. 2011, rad. 2004-00104-01, citada en proveído del 28 de agosto de 2015; exp. 2006-0078).

8.- Si bien es cierto en el libelo introductorio, particularmente los hechos décimo primero y décimo segundo, se afirmó en su orden "(...) que **existe acta de la resolución** de un contrato de promesa de compraventa, esta misma fue incumplida en su totalidad por el demandado (...) el señor Adolfo Morales Acevedo, no ha cumplido con la obligación actual, expresa, clara y exigible del contrato de promesa de compraventa, ni el otro sí, **ni la resolución del mismo...**" a decir verdad la pretensión declarativa se contrae al documento fechado 20 de febrero de 2012, el cual se insiste, aún a riesgo de fastidiar, no existe porque fue modificado con el acuerdo al que se ha venido haciendo gala más porque no fue plasmada la notaria, cual se anotó en precedencia.

9.- Cosa distinta es que, los compromisos del acuerdo transaccional hubieran sido incumplidos, como se afirma, de ahí que las pretensiones de la demanda han debido enfilarse en torno a dicho

acuerdo por ser el que finalmente acordaron las partes, más no la promesa celebrada inicialmente. Pensar de modo diferente sería desconocer el tenor del artículo 305 de este Estatuto Procesal Civil, equivalente al actual 281 del Código General del Proceso, establece que “(...) **la sentencia deberá estar en consonancia** con los hechos **y las pretensiones** aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla, y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley. No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto al pretendido en la demanda, ni por causa diferente a la invocada en ésta”.

Temática sobre la cual la Corte tiene dicho que: “(...) De allí se desprende que **al juzgador le está vedado imponer** una condena que supere las súplicas del reclamante, **pronunciarse sobre un objeto distinto al delimitado por los contendores** o por una causa diferente a la invocada por ellos, al paso que está obligado a resolver los que sí fueron expuestos; todo esto sin menoscabo del ejercicio de sus facultades oficiosas. (...) **son los involucrados en el conflicto, con sus escritos, quienes delimitan el contorno del debate**, fijando las pautas a tener en cuenta al momento de desatar la litis y restringiendo, por ende, la labor del funcionario encargado de resolverla. De esa forma, **el desconocimiento del querer explicitado se constituye en una irregularidad en la producción del fallo, ya sea por referirse a puntos no sometidos a discusión**, acceder a menos de lo pedido o desbordando los alcances esbozados...” (Cas. Civil. 17 de octubre de 2017: exp. 2008-009-01).

10.- Condénese en costas a la demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de \$4.488.000.00 equivalente al 4% de las

237

pretensiones. (Numeral 1.1, artículo 6 Acuerdo 1883 de 2003) aplicable para cuando se inició este proceso.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO (2) CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la **REPÚBLICA DE COLOMBIA** y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

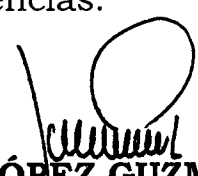
PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: LEVANTAR las medidas cautelares practicadas en este asunto. Oficiese.

TERCERO: Condénese en costas a la demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de \$4.488.000.00, Liquidense.

CUARTO: DECRETAR la terminación del proceso y en su oportunidad archívense las diligencias.

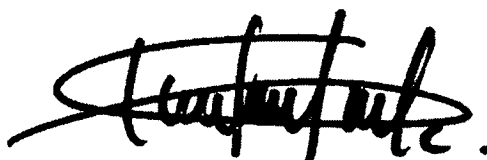
NOTIFÍQUESE,


JHON ERIK LÓPEZ GUZMÁN

Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO
DE BOGOTÁ

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO No. 74 en el
día de hoy **10 NOV 2020**



LUZ ADRIANA GUERRERO CABEZAS

Secretaria