

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., once de diciembre de dos mil veinte

Proceso: **DECLARATIVO DE INCUMPLIMIENTO DE
CONTRATO**
Demandante: **MARÍA ELENA NAVARRETE DE
RODRÍGUEZ**
Demandado: **MOISÉS LUNA AROCA**
Radicado: **11001.40.03.010.2019.00759.00**

I.OBJETO DE DECISIÓN

Visto el informe secretarial que antecede y agotados los trámites correspondientes, procede esta judicial a dictar sentencia dentro del presente juicio, como quiera que no existen pruebas por practicar y atendiendo los lineamientos de la audiencia inicial llevada a cabo el 29 de octubre del corriente año.

II. ANTECEDENTES

2.1. LA DEMANDA:

Por intermedio de apoderado judicial la señora, María Elena Navarrete De Rodríguez, impetró demanda declarativa de incumplimiento de contrato de permuta en contra del señor, Moisés Luna Aroca celebrado el 4 de mayo de 2018.

2.2. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Como sustento fáctico de las anteriores peticiones se precisó lo siguiente:

2.2.1 María Elena Navarrete de Rodríguez y Moises Luna Oroza suscribieron el contrato número CA20689543 de fecha 4 de mayo de 2018, en la ciudad de Bogotá.

2.2.2 La permuta consistía en que, el primer permutante señor, Moisés Luna Aroca transfería la posesión y el dominio del 100 por ciento, sobre el inmueble denominado el lajero, ubicado en la vereda de meche, jurisdicción del Municipio de Coyaima, con una extensión superficial de 20 hectáreas, junto con las mejoras en el existentes de pastos artificiales y naturales, árboles frutales, árboles maderables, cercos de alambres de púas.

2.2.3 María Elena Navarrete de Rodríguez, hacia entrega al primer permutante, el 100 % de los derecho de posesión y dominio del bien inmueble, ubicado en la TV 19 A N° 73 A-25 Sur, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40429098, de la ciudad de Bogotá.

2.2.4 En la cláusula cuarta del citado contrato, las partes pactaron como valores de los inmuebles.

2.2.5 Los permutantes, en la cláusula quinta, garantizaron que los bienes ofrecidos, se encontraban libres de todos gravámenes y que han tenido la posesión quieta y pacífica. Sin embargo, en ambos casos tienen limitaciones al dominio

2.2.6 En la cláusula sexta los extremos de la convención, pactaron como perjuicios anticipados la suma de \$ 8.500.000.oo., en caso de incumplimiento. Las dos partes incumplieron, lo pactado como quiera que, la casa de la demandante, se encuentra embargada y el predio del demandado tiene anotación de la Unidad de Restitución de Tierras Despojadas.

2.2.7 El señor, Moises Luna Aroca, detenta la posesión de una parte del predio. La demandante no posee el dominio del inmueble en tal el mismo registra la anotación aludida.

2.3 PRETENSIONES:

Con fundamento en el anterior recuento fáctico, se solicitó de la jurisdicción:

2.3.1. Se declare resuelto el contrato de permuta, celebrado el cuatro de mayo de 2018, celebrado entre María Elena Navarrete de Rodríguez y Moisés Luna Aroca, por el incumplimiento recíproco de las obligaciones pactadas.

2.3.2. Se concede al demandado, a la restitución del inmueble objeto de permuta, al igual que al pago de los frutos civiles a partir del 4 de mayo de 2018.

2.4. ACTUACIÓN PROCESAL:

2.4.1. El libelo genitor correspondió a esta judicatura por conducto de la oficina judicial reparto el día 22 de febrero de 2018, la cual, una vez inadmitida, se admitió mediante auto calendado el 9 de abril de 2018, ordenándose notificar al demandado.

Dicho demandado se notificó de la demanda personalmente, sin embargo no contestó el libelo.

2.4.4. Mediante audiencia llevada a cabo el 23 de noviembre del corriente año, se practicaron las etapas procesales previstas en el artículo 372 del ibídem; y cumplida la instancia es el caso proferir el fallo que dirima la controversia presentada.

SENTENCIA

1. PRESUPUESTOS PROCESALES:

Como primera medida, el Despacho verifica que efectivamente concurren los presupuestos procesales necesarios para dictar sentencia, tales como la capacidad para ser parte, la capacidad procesal, la competencia de este Juzgado y la demanda reúne los requisitos legales. Igualmente, se observa que no existe causal alguna de nulidad que pueda invalidar la actuación hasta ahora surtida, por lo que se resolverá sobre el mérito del asunto sometido a la jurisdicción.

3. RESOLUCIÓN DEL CASO SOMETIDO A ESTUDIO

Edifica la parte demandante su pretensión, sobre el incumplimiento contractual que endilga al extremo pasivo, con el que celebrara el contrato base para pedir la resolución de la permuta. Así las cosas y luego de sentado lo precedente, acomete esta judicatura a resolver los siguientes interrogantes, en consideración que la acción sub iudice, es la de “resolución de contrato de permuta”.

El primero es establecer, si quien promovió la acción cumplió con sus obligaciones o por lo menos estuvo dispuesto a hacerlo, y por ende se encuentra legitimado para pregonar la acción de resolución del contrato de permuta.

El segundo, verificar si el otro contratante (demandado) fue quien incumplió las obligaciones que le correspondían en la negociación.

Lo anterior dentro del marco de la acción promovida en las presentes diligencias que es la de resolución de contrato de permuta.

Sobre esta acción, la jurisprudencia del Tribunal Superior de Bogotá, ha dicho, lo siguiente:

*“Y es igualmente pacífico que para **legitimarse** en el ejercicio de cualquiera de dichas acciones, el demandante debe acreditar que fue un contratante*

cumplido, esto es, que honró las obligaciones que contrajo para con la otra parte, o que estuvo presto a hacerlo en los términos acordados. Al fin y al cabo, como en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora por dejar de cumplir sus obligaciones, mientras el otro no atienda las propias de la manera y en la época previstas (art. 1609 ib.), la terminación del negocio jurídico ‘no opera sino cuando uno de los contratantes cumplió debidamente con lo pactado o se allanó a cumplirlo dentro del plazo y modo estipulados, y cuando el otro, por un acto de su voluntad, no obstante el cumplimiento de la contraparte, cuando es el caso, ha dejado de cumplir con lo pactado, en la forma y tiempo debidos’ , lo que pone de relieve que dicha acción, la de terminación ‘corresponde exclusivamente al contratante que ha cumplido por su parte con sus obligaciones contractuales’ , de suerte que para el éxito de esa pretensión no le será suficiente al demandante probar la existencia del contrato fuente de la obligación cuyo incumplimiento alega, y afirmar que su demandado se apartó de la misma, pues también debe aportar evidencia de su legitimación, esto es, se reitera, de que es un contratante cumplido .”

Ubicada, pues, la controversia en el ámbito del artículo 1546 del Código Civil, conviene de entrada señalar, por así ameritarlo el contenido de la discusión ofrecida en esta instancia y como al efecto lo ha hecho de manera constante la tradición jurisprudencial colombiana, que la acción resolutoria contractual establecida para los contratos bilaterales requiere, para su viabilidad y procedencia de la presencia de tres condiciones esenciales, es decir, que para la prosperidad de la presente acción se requiere de la concurrencia de los siguientes elementos:

- ❖ Se trate de un contrato bilateral válido;
- ❖ Quien promueva la acción haya cumplido con sus obligaciones o haya estado dispuesto a hacerlo, y
- ❖ El otro contratante haya incumplido las obligaciones que le corresponden.

Siguiendo lo discurrido, el primer elemento a considerar en este caso es si existe o no un contrato bilateral válido, por lo cual es del caso traer a colación la normatividad que regula el contrato que se pretende resolver.

Así pues, el artículo 1955 del Código Civil, señala que: “La permutación o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro.

ARTICULO 1956. <PERFECCIONAMIENTO DE LA PERMUTA>. El cambio se reputa perfecto por el mero consentimiento, excepto que una de las cosas que se cambian o ambas sean bienes raíces o derechos de sucesión hereditaria, en cuyo caso, para la perfección del contrato ante la ley, será necesaria escritura pública.

ARTICULO 1957. <OBJETO Y CAPACIDAD>. No puede cambiarse las cosas que no pueden venderse. Ni son hábiles para el contrato de permutación las personas que no son hábiles para el contrato de venta.

ARTICULO 1958. <APLICACION DE LAS NORMAS SOBRE LA COMPRAVENTA A LA PERMUTA>. Las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán a la permutación en todo lo que no se oponga a la naturaleza de este contrato; cada permutante será considerado como vendedor de la cosa que da, y el justo precio de ella a la fecha del contrato se mirará como el precio que paga por lo que recibe en cambio

Así, en cuanto a la primera condición reseñada, se constata en el presente caso el cumplimiento de los requisitos consagrados en la norma en cita, respecto de la permuta celebrada entre los extremos en litigio, aspecto que además, no fue confrontado por éstos.

En efecto, el caso presente original del documento escrito intitulado CONTRATO DE PERMUTA, en el cual, en su cláusula PRIMERA, se, estableció:

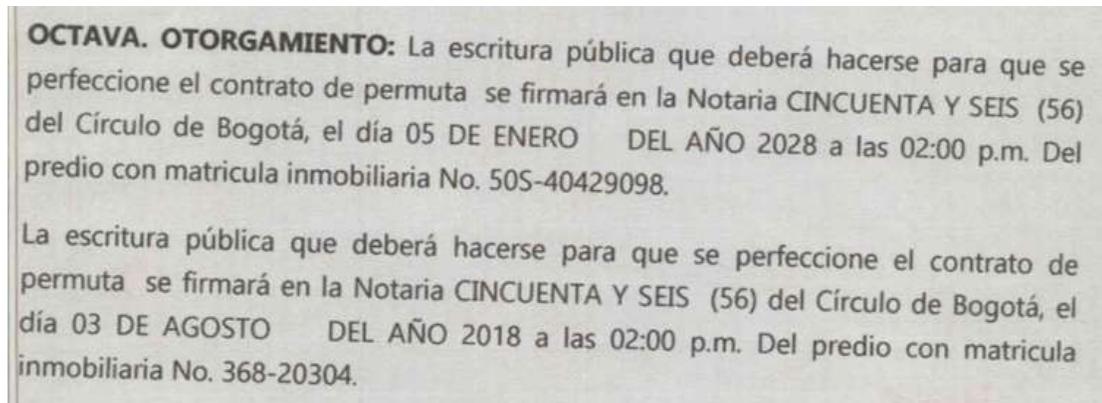
PRIMERA. EL PRIMER PERMUTANTE: Transfiere a título de permuta real y material a favor **DEL SEGUNDO PERMUTANTE** Quien acepta al permuta que se le hace del derecho posesión y dominio que tiene sobre el bien, el 100% que ostenta **EL PRIMER PERMUTANTE** Un lote de terreno denominado EL LAJERO, ubicado en la Vereda de Meche, jurisdicción del Municipio de Coyaima, con una extensión superficial y aproximada de 20 hectáreas, junto con la mejoras en el existentes de pastos artificiales y naturales (puntero y anglito), árboles frutales, arboles maderables, cercos de alambres de púas sobre postes vivos y muertos y demás anexidades comprendido dentro de los siguientes linderos especiales o colindantes: **POR EL NORTE:** Con predios de la sucesión doble de Honorato Serrano y María de Paz Ortiz de Serrano, **ORIENTE:** Con terrenos de la sucesión de Moisés Sáenz Marin. **SUR:** Con predios de María Eva Sáenz Salgado, **OCCIDENTE:** Con la carretera que de Coyaima conduce a Ataco y además con predios de Miguel Conde. Predio Rural ubicado en Garrapatal del Municipio de Coyaima. A este Inmueble le corresponde el folio de matrícula **368 – 20304** expedido por la Oficina de Registros públicos de Purificación Tolima, y demás especificaciones obran en juzgado promiscuo Municipal de Coyaima de fecha 20/11-2009.

De igual forma, se tiene que, en la clausula, segunda de la la citada convención se estableció:

SEGUNDA. EL SEGUNDO PERMUTANTE: Transfiere a título de permuta real y material a favor de **EL PRIMER PERMUTANTE** quien acepta la permuta que se le hace con todos los derechos de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el 100% del siguiente bien inmueble: Contenidos en Sentencia Nro. O de fecha 05-02-2003 en Juzgado 30 Civil Del Circuito de Bogotá D.C., inmueble Trv 19 A No. 73 A 25 Sur, con área de **ORIENTE. 6.00 MTS2, OCCIDENTE. Con el No. 73 A 30 de la Kr 20. NORTE: 12 MTS2** no consta área, distinguido en la nomenclatura urbana Carrera 19 F No. 71 A 25 Sur, A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula No. **0505-40429098.**

Aunado a lo anterior, se tiene que en la cláusula CUARTA, se señaló el precio y la forma en que las partes convinieron el valor de cada uno de los bienes raíces. También en la convención OCTAVA del escrito de contrato de permuta

se dispone de manera expresa con claridad la fecha y lugar en que habría de celebrarse la Escritura Pública de compraventa: “[...]”



OCTAVA. OTORGAMIENTO: La escritura pública que deberá hacerse para que se perfeccione el contrato de permuta se firmará en la Notaria CINCUENTA Y SEIS (56) del Círculo de Bogotá, el día 05 DE ENERO DEL AÑO 2028 a las 02:00 p.m. Del predio con matricula inmobiliaria No. 50S-40429098.

La escritura pública que deberá hacerse para que se perfeccione el contrato de permuta se firmará en la Notaria CINCUENTA Y SEIS (56) del Círculo de Bogotá, el día 03 DE AGOSTO DEL AÑO 2018 a las 02:00 p.m. Del predio con matricula inmobiliaria No. 368-20304.

.” (...)

Es decir, si se revisa el convenio atrás resumido, en éste aparece un acuerdo entre dos personas para que una le dé a otra una cosa a cambio de un otra (art. 1955 del Código Civil), en donde tanto precio como cosa fueron definidos en su totalidad (arts. 1864 – 1872 ejusdem), y no aparece que entre los contratantes concorra ninguna de las inhabilidades de que tratan los arts. 1851 a 1856 ibídem.

Finalmente es claro que, el conjunto de estipulaciones estudiadas en líneas precedentes contienen la totalidad de las previsiones necesarias para que una vez firmada la correspondiente escritura pública (art. 1857 inc. 2 del Código Civil) e inscrita ésta en el correspondiente registro de instrumentos públicos quedara totalmente perfeccionada la permuta.

En ése orden de ideas, se observa el cumplimiento del primer requisito para el inicio de esta acción, esto es, la existencia de un contrato bilateral válido. No obstante valga decir, que de aquellas estipulaciones, la última está sujeta todavía a un plazo, esto es la segunda y última escritura se firmará hasta el **5 de enero de 2028**, lo que da cuenta de un contrato aún en ejecución.

El siguiente elemento a estudiar en la presente sentencia será si quien promueve la acción, para nuestro caso, María Elena Navarrete de Rodríguez, cumplió con la totalidad de las obligaciones contenidas en la permuta o haya estado dispuesto a hacerlo.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 1602 del Código Civil: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”* Por lo cual, para determinar si la demandante cumplió sus obligaciones contractuales será menester referirnos al tenor literal del contrato de permuta que, se pretende resolver.

Así las cosas, y luego de revisado el documento intitulado, CONTRATO DE PERMUTA se puede decir que, las obligación de la contratante -Demandante- debían, ejecutarse así:

- Transferir a título de permuta real y material el inmueble ubicado en la Transversal 19 A número 72 a -25 Sur de Bogotá.
- Realizar la entrega real y material el día 4 de mayo de 2018.
- Las partes acordaron que, para la firma de la escritura pública, el día 5 de enero del año 2028 a las 2 de la tarde, en la Notaría 56 del Círculo Notarial de Bogotá, para suscribir la escritura pública de compraventa.
- En día 4 de mayo de 2018, se debía realizar la entrega el inmueble dado a título de permuta, totalmente a paz y salvo, por todo concepto, tasas, valorización, y otros, que puedan afectar el libre comercio.

Nótese aquí que, conforme los diferentes pronunciamientos del máximo cuerpo colegiado, se ha dicho:

“Entre los dictados negociales muchos son los que giran en relación con los elementos propios de la compraventa como son el precio y la cosa, particularmente sobre el pago del primero y la entrega de la segunda. Es decir, los contratantes convienen, la más de las veces puntos que no necesariamente desembocan en la obligación de hacer sino que anticipan compromisos o deberes, para producir los efectos sustanciales queridos por las partes, porque lo pertinente es que aquellos aspectos se concreten al momento de perfeccionarse la compraventa.

"Las obligaciones que las partes establecen, como previas a la propia de hacer, adquieren una relevancia jurídica indiscutible: deben ser cumplidas por los contratantes en el orden y forma convenidos. Lo que se haga, desviándose de esos criterios o designios contractuales, tendrá la repercusión en la ejecución o inejecución del pacto, que más adelante habilitará las acciones pertinentes de resolución del contrato o su cumplimiento, pero dejando a salvo, ciertamente, las excepciones disciplinadas en el ordenamiento privado, como la de contrato no cumplido”.

De los elementos de juicio legal y oportunamente incorporados a la actuación se tiene que la demandante quebrantó su compromiso en dos aspectos; i) el contrato aún se encuentra sujeto a un plazo, y ii) no podía entregar a paz y salvo el predio; téngase en cuenta que sobre este tópico la misma demandante, confiesa en su escrito demandatorio que, el inmueble que iba a

realizar la permutación se encuentra embargado. (confesión por apoderado artículo 193 del Código General del Proceso.)

Reitérese que *“en los contratos bilaterales, ninguno de los contratantes está en mora de cumplir con lo pactado, mientras que el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”* (art. 1609, Código Civil), precepto que ha llevado a la jurisprudencia a precisar, frente a casos que, en lo medular, son similares al que aquí se decide que, *“si bien, en verdad, no tiene derecho a pedir la resolución la parte que ha incurrido en culpa, porque sería tanto como admitirla a reprochar lo que a ella con razón podría serle reprochado, no es menos cierto que quien incumple a consecuencia del incumplimiento anterior, del que estaba obligado a cumplir primero, conserva aquel derecho; significa esto, en otras palabras, que si el demandado fue quien determinó, con su hecho, el incumplimiento del contrato del que surge la acción resolutoria, puede ejercitarla legítimamente el otro contratante sin que para ello obste que a su vez haya dejado de cumplir después con sus obligaciones, esto porque la culpa del primero es la que motiva el derecho del segundo e invariablemente ha puntualizado la doctrina jurisprudencial que no es inejecución antijurídica”* .

Es decir, que en el presente caso previo a determinar si la demandante incumplió o no con sus deberes contractuales, es menester verificar si se dan los elementos contenidos en el art. 1609 del Código Civil, y que han sido desarrollados por la Honorable Corte Suprema de Justicia de la siguiente forma:

“[...] el artículo 1609 del C.C. preceptúa que ninguno de los contratantes se encuentra en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla con sus obligaciones o esté dispuesto a cumplirlas según lo acordado, lo que significa que la legitimación para impetrar la resolución o el cumplimiento del contrato por uno de los contratantes, supone necesariamente el cumplimiento de sus obligaciones contractuales o allanarse a cumplirlas, de manera tal que, como lo dijo la Corte: “Si el demandante afirma haber cumplido con sus obligaciones, y el demandado niega ese hecho, esta negativa equivale a afirmar el demandado el incumplimiento, por parte del demandante, de las obligaciones a su cargo; lo cual constituye una excepción perentoria alegada o propuesta por el demandado: si el incumplimiento de las obligaciones del demandante es cierto, el demandado no está en mora de cumplir con las suyas”. (G.J. Tomo XXXVII, pág. 405).

Por otra parte, dentro de la autonomía de la voluntad de las partes, como se señaló atrás, éstas pueden fijar el orden en que deben ejecutarse sus

obligaciones recíprocas, evento en el cual la excepción de contrato no cumplido se abre paso en la medida en que la parte excepcionante no se encuentre obligada a cumplir primero con sus obligaciones, de acuerdo con lo estipulado o con la naturaleza de la convención, punto sobre el que ha dicho la Corte que *“el principio básico sobre el cual reposa la exceptio non adimpleti contractus, es la equidad. Por consiguiente, para que tenga cabida la excepción de inejecución, se requiere en primer lugar, que exista entre las partes una relación bilateral obligatoria, en la que la parte perseguida sea efectivamente deudora de una prestación emanada de esa relación, y al mismo tiempo acreedora de una contraprestación no efectuada aún por la otra. En segundo lugar, se requiere que el contratante a quien se demanda la ejecución, no se halle forzado por el contrato a satisfacer primero su obligación”*. (G.J. Tomo CXLVII, pág. 163).”

En el presente asunto, la demandante no podría cumplir con la entrega de su bien inmueble pues resta por solucionar una situación de embargo que impediría la transferencia del dominio y en todo caso el plazo final de la negociación no ha llegado si como se lee del documento contractual se difirió hasta el 5 de enero de 2020, el cumplimiento de todas las obligaciones. En ese orden no es la contratante cumplida quien impetra la demanda, sino que se está frente a un contrato en ejecución que deberá cumplirse, conforme lo convinieron las partes en las fechas y bajo los lineamientos que ellos mismos establecieron, lo que conduce de contera a una falta de legitimación en quien pretende la resolución del contrato.

La contratante no puede decirse contratante cumplida cuando las estipulaciones de la negociación ni siquiera han llegado a la hora cierta y final de su cumplimiento y entonces la acción no puede prosperar por prematura, en la medida de que quien la interpone aún no está legitimada para hacerlo.

Corolario de las consideraciones vertidas en esta decisión, es que al no haberse probado que la demandante, María Elena Navarrete de Rodríguez, hubiese cumplido un contrato que no ha acabado, no podía entonces reclamar la resolución de la promesa de la convención puesta en conocimiento de la judicatura, razón por la cual, esta sede judicial debe actuar conforme a lo dicho en el inc. 1 del art. 282 del C. G.P., situación que necesariamente conlleva a negar las pretensiones de la demanda, ante la carente legitimación para pregonar la acción intentada.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

V. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la ausencia de legitimación de la demandante para formular la presente acción por lo expuesto.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, NEGAR la totalidad de las pretensiones de la demanda.

TERCERO: DECLARAR TERMINADO el presente proceso. En caso de existir remanentes pónganse disposición de la autoridad judicial solicitante.

CUARTO: Sin costas por no aparecer causadas.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE, Y CÚMPLASE,

La juez

IRMA DIOMAR MARTIN ABAUNZA

Firmado Por:

IRMA DIOMAR MARTIN ABAUNZA

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 010 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA,
D.C.-SANTAFE DE BOGOTA 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:

a788bfa15f47eea0fa9b9a777a6364214fe3e98156408bdf4554fb6adb53432
4

Documento generado en 14/12/2020 06:57:41 a.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>