

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
**JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Carrera 10 No. 14-33, Piso 7°  
[cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá, D.C., (05) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

11001 4003 013 **2021 00326**

Procede el despacho a proferir sentencia, habida cuenta que se encuentra trabada la litis y configurados los presupuestos procesales, previos los siguientes,

**ANTECEDENTES**

El 19 de abril de 2021 la señora NOEMÍ LÓPEZ SOTO a través de apoderado judicial, formuló demanda de resolución de un contrato de promesa de compraventa y de un contrato de transacción en contra del señor LUIS DOMINGO ROJAS CALDERON, bajo las siguientes pretensiones:

1. Se declare el incumplimiento por parte del promitente vendedor LUIS DOMINGO ROJAS CALDERÓN, respecto del contrato de promesa de compraventa con fecha del 29 de septiembre de 2016, el otrosí del 18 de marzo de 2017, el otrosí del 20 de junio de 2017 y el contrato de transacción del 22 de marzo de 2018, celebrados en ésta ciudad, con la promitente compradora NOEMI LÓPEZ SOTO, todos, respecto del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N - 20062443 de la Oficina de Instrumentos públicos de Bogotá - Zona Norte.
2. En consecuencia de lo anterior, se declare la resolución Judicial del contrato de promesa de compraventa con fecha del 29 de septiembre de 2016, el otrosí del 18 de marzo de 2017, el otrosí del 20 de junio de 2017 y el contrato de transacción del 22 de marzo de 2018, celebrado entre el promitente vendedor LUIS DOMINGO ROJAS CALDERÓN y la promitente compradora NOEMI LÓPEZ SOTO, sobre el inmueble relacionado anteriormente.
3. Se ordene al promitente vendedor LUIS DOMINGO ROJAS CALDERÓN, restituir en favor de la promitente compradora NOEMI LÓPEZ SOTO, la suma de NOVENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$92.500.000), correspondiente al dinero entregado por la

demandante como promitente compradora por concepto de la promesa de venta del precitado inmueble.

4. Se ordene al promitente vendedor LUIS DOMINGO ROJAS CALDERÓN, reconocer y pagar a favor de la señora NOEMI LÓPEZ SOTO la suma de \$12.039.812 DOCE MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS, por concepto de indexación o corrección monetaria del precio pagado, por el inmueble.
5. Se ordene al promitente vendedor LUIS DOMINGO ROJAS CALDERÓN, restituir en favor de la promitente compradora NOEMI LÓPEZ SOTO, la suma de CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$5.000.000), correspondiente al valor invertido en adecuaciones y mejoras del primer piso de inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa.
6. Que como consecuencia de lo anterior, se declare que el PROMITENTE VENDEDOR LUIS DOMINGO ROJAS CALDERÓN, ha de perder en favor de la PROMITENTE COMPRADORA NOEMI LÓPEZ SOTO, la suma de NUEVE
7. MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 9.000.000), por concepto de incumplimiento del mencionado contrato de promesa de compraventa; tal y como en él mismo se estableciera por las partes en la cláusula novena del contrato de promesa de compraventa.
8. Que como consecuencia de todo lo anterior, se ordene volver las cosas a su estado inicial junto con todas y cada una de las compensaciones a que haya lugar.

Como fundamentos fácticos, señala que la señora NOEMI LÓPEZ SOTO, en calidad de PROMITENTE COMPRADORA, el día 29 de septiembre de 2016 celebró con el señor LUIS DOMINGO ROJAS CALDERÓN, en calidad de PROMITENTE VENDEDOR, un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA respecto del predio ubicado en la Carrera 150 No. 143-62, de la Ciudad de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-20062443. La fecha pactada para la firma de escrituras se estableció para el 17 de enero de 2017.

Que la demandante NOEMI LÓPEZ SOTO, pagó al demandado la totalidad del precio del inmueble, pactado en la suma de NOVENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$92.500.000), en tres contados: A) La suma de CINCUENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$51.250.000) el día 14 de octubre de 2016. B) La suma de CINCO MILLONES

DE PESOS M/CTE (\$5.000.000) el día 28 de octubre de 2016 y C) La suma de TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$36.250.000) el día 18 de marzo de 2017.

Que a pesar de los reiterados incumplimientos del demandado el día 18 de marzo del año 2017, firmaron un otrosí al contrato de promesa, acordando que la Escritura de Venta se firmaría el día 20 de junio de 2017, hora 3:00 p.m en la Notaría 59 del Círculo de Bogotá.

Llegado el día 20 de junio de 2017, las partes firman un nuevo otrosí acordando la firma de Escritura Pública de compraventa en dos fechas: la primera el día 18 de julio de 2017 a las 3 p.m en la Notaría 59 del Circulo de Bogotá, sobre el 90 % de la titularidad del inmueble a favor del promitente comprador, y la segunda por el el 10% faltante para el 22 de agosto de 2017, en la misma notaría sobre las 03:00 pm

Debido al incumplimiento del demandado, acuerda con este el día 1º de agosto de 2017 celebrar un contrato de arrendamiento sobre el mismo inmueble objeto de promesa, quedando la señora NOEMI LÓPEZ SOTO como arrendadora y el señor LUIS DOMINGO ROJAS CALDERON como arrendatario, por un plazo de seis meses con un canon mensual por valor de \$750.000 pesos, los cuales tampoco pagó cumplidamente.

A pesar de los reiterados incumplimientos por parte del promitente vendedor, el día 22 de marzo del año 2018, las partes contratantes firman un contrato de transacción en virtud del cual el promitente vendedor LUIS DOMINGO ROJAS CALDERON, se comprometía a devolver ese día la suma de NOVENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$97.350.000) por concepto al producto de la venta y mejoras hechas al inmueble por la señora NOEMI LÓPEZ SOTO, en calidad de PROMITENTE COMPRADORA, contrato que tampoco cumplió, a pesar de que la demandante siempre cumplió las suyas pagando la totalidad del precio del inmueble.

### **TRÁMITE PROCESAL**

La demanda fue admitida por auto del 24 de mayo de 2021. A efectos de notificar al demandado, se le remitió la citación prevista en el artículo 291 del CGP a la misma dirección del predio objeto del contrato de promesa, la cual resultó positiva el día 23 de agosto de 2022.

Como no compareció a notificarse personalmente del auto admisorio, le fue remitido a esa misma dirección el aviso de que trata el artículo 292 del CGP, el cual resultó positivo el día 27 de marzo de 2023.

Vencido el término de traslado, el demandado guardó silencio.

### **CONSIDERACIONES**

Los problemas jurídicos que le corresponde resolver al juzgado, son los siguientes:

1. Determinar si hay lugar a declarar la resolución del contrato de promesa celebrado el día 29 de septiembre de 2016 por la demandante NOEMI LÓPEZ SOTO en calidad de PROMITENTE COMPRADORA con el señor LUIS DOMINGO ROJAS CALDERÓN en calidad de PROMITENTE VENDEDOR, así como sus otrosíes de fechas 18 de marzo y 20 de junio de 2017, por incumplimiento del demandado, y si consecuentemente proceden las restituciones mutuas y el pago de mejoras de manera indexada.
2. Determinar si hay lugar a declarar la resolución del contrato de transacción celebrado el día 22 de marzo de 2018 por la demandante NOEMI LÓPEZ SOTO con el demandado LUIS DOMINGO ROJAS CALDERÓN, respecto del inmueble materia del contrato de promesa de compraventa.

La tesis que sostendrá el juzgado es la de negar las pretensiones de la demanda por encontrar probada oficiosamente la excepción de transacción.

El artículo 2469 del Código Civil contempla la transacción como un contrato cuyo propósito es culminar un debate judicial en curso, de consuno entre las partes y sin la intervención del funcionario, o el medio para evitar que una posible contienda llegue ante las autoridades.

Al revisar el contrato de transacción adosado, se observa que las partes de manera voluntaria y recíproca acordaron desistir del contrato de promesa de compraventa que previamente habían suscrito, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 150 No. 143-62 de la ciudad de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20062443, así como de cualquier cobro por concepto de cláusulas penales, daños y perjuicios que de él se pudieran derivar, obligándose el hoy demandado a devolverle a la demandante el 22 de julio de 2018 la suma de NOVENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$97.350.000) concernientes “a la venta y


mejoras del inmueble”, con lo cual “(...) queda anulado todo contrato atrás firmado”:

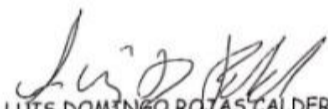
CONTRATO DE TRANSACCION CIVIL VENTA DE INMUEBLE 50N  
20062443

E. S. D

En la ciudad de Bogotá departamento de Cundinamarca en Colombia, a los 22 días del mes de MARZO del año 2018; en la ciudad de Bogotá se reúnen libremente de una parte compareció; LUIS DOMINGO ROJAS CALDERON quien se identifica legalmente como aparece al pie de su firma, de otro lado NOHEMI LOPEZ SOTO persona mayor de edad quien se identifica como aparece al pie de la firma y quienes manifiestan.

1. Las partes de mutuo acuerdo desisten del negocio donde se busca la compra y venta del inmueble de matrícula 50N 20062443
2. Las partes desisten del cobro de cláusulas penales y cobros de daños y perjuicios ocasionados o dejados de percibir por la venta del inmueble.
3. El señor LUIS DOMINGO ROJAS CALDERON; devolverá la suma de \$97.350.000 noventa y siete millones trescientos cincuenta mil pesos concernientes a la venta y mejoras del inmueble; esta suma serán pagas el 22 de julio del 2018; consignado a la cuenta del banco caja social el número se allegara por escrito o en efectivo en el banco caja social plaza imperial.
4. Cada mes que el primer piso este arrendando don domingo pagara la suma de \$400.000 dado caso desocupe no se pagara suma presente
5. Las partes firman en acuerdo y queda anulado todo contrato atrás firmado

  
NOHEMI LOPEZ SOTO  
C.C 41.670.314 BOGOTA

  
LUIS DOMINGO ROJAS CALDERON  
c. c 19.295.677 expedida en BOGOTA

Este contrato reúne las exigencias legales y constituye ley para las partes mientras no sea anulado. En efecto, la jurisprudencia tiene averiguado que para que exista la transacción se requiere: (I) que haya un derecho dudoso o una relación jurídica incierta; (II) que las partes tengan la voluntad de modificar esa relación incierta, por una cierta y firme y (III) que las partes hagan concesiones recíprocas.

Estos elementos se encuentran configurados en el asunto sometido a análisis porque la relación jurídica incierta relacionada con el contrato de promesa se convirtió en cierta al pactar dejarlo sin efectos al igual que cualquier otra reclamación sobre el mismo. La voluntad de las partes se encuentra expresamente fijada en dicho acuerdo e hicieron concesiones recíprocas: el promitente vendedor devolviendo el dinero recibido y la promitente compradora renunciado al cobro de cláusulas penales y perjuicios.

En esa medida, la principal de sus consecuencias es haber extinguido el contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes el día 29 de septiembre de 2016 y sus otrosíes, lo que por definición excluye la posibilidad legal para cualquiera de los contratantes de acudir posteriormente un proceso para obtener su resolución o reabrir un debate voluntariamente finiquitado, pues las partes en ejercicio de un mecanismo de autocomposición decidieron voluntariamente dejarlo sin efecto.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia al referirse a los efectos de un contrato de transacción, particularmente el de la cosa juzgada destacó que *"(...) no podrá ser otro que el de cerrar, ineludiblemente, absolutamente y para siempre el litigio en los términos de la transacción. 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, quede sin qué hacer. Y se ha hecho justicia en la forma más plausible, porque implica abandono de intereses en beneficio común en busca de la paz humana que es altísimo bien."* (Sala de Casación Civil de febrero 22 de 1977).

Al subsistir entre las partes enfrentadas únicamente el contrato de transacción, este se reputa válido mientras no sea anulado por cualquiera de las causales previstas en la ley, de modo que la fuerza de cosa juzgada impide la posibilidad de iniciar un proceso por la misma causa y el objeto transado.

Si el demandado incumplió lo pactado en el contrato de transacción, esto es, devolverle a la demandante en la fecha acordada la suma de NOVENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$97.350.000), sería a través de un proceso ejecutivo donde pudiera hacer valer dicho título por contener obligaciones claras, expresas y exigibles.

No hay razón para que frente al incumplimiento de lo pactado en el contrato de transacción se tenga que acudir a un proceso declarativo para debatir un derecho cuando este ya fue previamente definido por las partes.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Trece Civil Municipal de Oralidad de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR PROBADA OFICIOSAMENTE LA EXCEPCIÓN DE TRANSACCIÓN**, por lo expuesto en la parte considerativa de la presente decisión.

**SEGUNDO: NEGAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.**

**TERCERO: SIN COSTAS.**

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**ÁLVARO ABAÚNZA ZAFRA**  
Juez

|  |
|--|
| <p>JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL</p> <p>La providencia anterior se notifica en el ESTADO</p> <p>No. <u>48</u> Hoy <u>06-09-2023</u></p> <p>JUAN CARLOS JAIMES HERNÁNDEZ</p> <p>Secretario</p> |
|--|