



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
Bogotá D. C., treinta de julio de dos mil veinte

Referencia: **No. 2017-1739**
VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE
COMPRAVENTA
Demandante: GLORIA MARGARITA GUERRERO CAMPOS
Demandados: CECILIA LOTTA FORERO
Asunto: Sentencia

Procede el Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde, cuya decisión de acceder parcialmente a las pretensiones de la demanda pero no en la forma y el cual fue enunciado en el acto de audiencia celebrado el pasado 11 de febrero de los corrientes. Al efecto se procede previo compendio de los siguientes...

ANTECEDENTES.

La señora GLORIA MARGARITA GUERRERO CAMPOS constituyo apoderado judicial para promover demanda VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE contra CECILIA LOTTA FORERO, con el propósito de disolver el citado contrato, la restitución del bien objeto de negociación y el pago de unas sumas dinerarias por concepto de perjuicios e indemnizaciones ocasionadas por el incumplimiento de la obligación contenida en el documento adosado como fuente de la presente acción.

Los **HECHOS** que sirvieron de sustento a la demanda son los siguientes:

1. Que mediante documento privado fechado 13 de junio de 2.016, entre las partes procesales suscribieron contrato de promesa de compraventa del inmueble ubicado en la Calle 71 C No. 94^a – 72 apartamento 404 interior 6 de esta ciudad, cuya cabida y linderos se encuentran en la escritura pública No. 93 del 23 de enero de 1992, otorgada en la Notaria 45 del Circulo de Bogotá, acordando como precio de la negociación la suma de \$40.000.000.00, que la prometedora compradora se obligó a pagar en un solo contado el día de la firma de la escritura pública, es decir, el 13 de julio de 2.016, pero llegando el día y la hora acordado, la aquí demandada no cumplió con el pago correspondiente, lo que ha sido persistente hasta la fecha de presentación de la demanda.
2. La señora CECILIA LOTTA FORERO se encuentra en posesión del inmueble sin consentimiento de la señora GLORIA MARGARITA GUERRERO desde noviembre de 2011, fecha desde la cual viene explotando el bien económicamente, ya que lo habita sin pagar arriendo alguno, ni servicios públicos, ni cuotas de administración, ni impuesto predial.
3. Que la promesa de compraventa que se pretende disolver, se celebró como último recurso para que su mandante no perdiera el inmueble que se

encuentra ocupado de manera irregular por la demandada y su esposo, pues desde el año 2011 prometieron reconocer mensualidades por dicho concepto y posteriormente comprar el apartamento, pero pese a que la señora LOTTA FORERO ha sido requerida en varias oportunidades para que haga entrega voluntaria del mencionado bien, no accede a dicha petición.

Las **PRETENSIONES** de la demanda:

1. La parte actora solicitó que se declare la REOLUCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA suscrito entre las partes, respecto del inmueble apartamento No. 404 del interior 6, ubicado en la Calle 71 C No. 94^a – 72 de esta ciudad, con matrícula inmobiliaria No. 50C-81102, conforme al documento fechado 13 de junio de 2.016.

2. Consecuente con dicha pretensión, la parte actora pidió la restitución del inmueble, así como el pago de los rendimientos por concepto de arrendamiento y lo correspondiente al valor pagado por la actora referido a servicios públicos, deuda de administración, impuesto predial, entre otros.

3. Que se condene a la demandada a pagar el 10% correspondiente a la cláusula de incumplimiento pactada en el documento base de la presente acción y las costas procesales a las que hubiese lugar.

ACTUACIÓN PROCESAL

Reunidos los requisitos legales, este Despacho Judicial mediante auto calendarado 09 de Noviembre del 2017 (fl. 79), se admitió la demanda de Resolución de Contrato de Compraventa, ordenando la notificación de la pasiva en la forma prevista en los artículos 291 a 293 del C.G. del P.

La demandada se notificó de forma personal el día 27 de septiembre de 2018, según consta en acta obrante a folio 105 de la actuación, quien dentro de la oportunidad procesal mediante apoderada judicial, contestó la demanda, oponiéndose a las suplicas de la misma y formulando en su defensa las excepciones de:

“INEXISTENCIA DEL INSTRUMENTO BASE DE LA ACCIÓN DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA” Fundada en las previsiones de los artículos 1546 y 1606 del C.C., según los cuales, para que prospere la acción resolutoria, debe existir un contrato bilateral válido.

“INEPTA DEMANDA POR HABERSE DADO EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE” Basada en que, ante la inexistencia de un documento verdadero que se pueda disolver, procedía la acción reivindicatoria, la cual fue resuelta y negada en audiencia inicial de fecha 30 de agosto de 2019.

“TEMERIDAD Y MALA FE” Fundamentada en el hecho de que la parte demandante allegó como prueba, un documento que falta a la verdad, por no contener lo verdaderamente pactado por la partes.

“COBRO DE LO NO DEBIDO” Hincada en el simple hecho de que no existe prueba alguna, que demuestre pacto sobre suma referida a canon de arrendamiento.

Surtido el correspondiente traslado de los referidos medios el 13 de mayo de 2019 (fl. 124) la parte demandante oportunamente recorrió el traslado, oponiéndose de manera rotunda a la prosperidad de las mismas.

Cumplida la ritualidad correspondiente al presente caso, mediante auto de fecha 28 de mayo de 2019 se señaló hora y fecha para llevar a cabo la audiencia prevista en el art. 372 del C.G. del P., para el día 30 de agosto de 2019, convocándose a las partes y los testigos solicitados, audiencia en la cual se procedió a llevar a cabo los interrogatorios de parte, la fijación del litigio, y la recepción de los testimonios de los señores JOSÉ RAMIRO GUERRERO CAMPOS y ESPERANZA SOSA DE ALONSO, quedando pendiente los testimonios de los señores RUTH ESPERANZA GUERRERO CAMPOS y JOHN ALEXANDER ALVIS GUERRERO, fijándose fecha para el día 11 de febrero de 2020, para que tuviera lugar la audiencia de instrucción y juzgamiento (art. 373. Del C.G. del P.).

En día y hora señalada mediante proveído fechado 13 de diciembre de 2019, recepcionándose la declaración de la señora RUTH ESPERANZA GUERRERO CAMPO, se aceptó el desistimiento del testimonio del señor JOHN ALEXANDER ALVIS GUERRERO, se recibieron los alegatos de conclusión y se anunció el sentido del fallo.

ACERVO PROBATORIO

Documentos.

Con libelo incoativo, además de los anexos de ley se allegaron los siguientes documentos:

1. Copia informal de la promesa de compraventa con fecha de creación 13 de junio de 2016.
2. Copia de la Escritura Pública No. 93 de fecha 23 de enero de 1992 de la Notaria 45 del Circulo de Bogotá.
3. Certificado de Libertad y Tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-811022.
4. Copia del impuesto predial unificado del año 2017 del inmueble objeto de litigio.
5. Copia del arreglo de pago realizado por la demandante con la administración del conjunto residencial donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de demanda, de fecha 31 de agosto de 2017.
6. Copia de recibo del acueducto por valor de \$458.543.00, cuyos datos del usuario Inversiones Gardez Ltda.
7. Copia de la CARTA dirigida a la EAAB en la que la señora GLORIA MARGARITA GUERRERO solicitó el taponamiento definitivo del contador del apartamento dado en venta.
8. Copia del poder general otorgado por la señora GLORIA MARGARITA GUERRERO CAMPOS a la señora GUIOVANNA CATALINA CARVAJAL BRIJALDO, mediante escritura pública 01449 de fecha 13 de junio de 2016.
9. Copia del estado de cuenta de la obligación pendiente de cancelar por concepto de administración fechada 16 de septiembre de 2011.
10. Copia del censo inmobiliario catastral del año 2013 del inmueble objeto de demanda.
11. Copia de la carta enviada a los señores FREDY JAIR GUERRERO y CECILIA LOTTA en la que la señora GLORIA MARGARITA GUERRERO CAMPOS, solicitó la entrega del apartamento de su propiedad, en el lapso de tiempo de 6 meses contados a partir del 1 de mayo de 2015.

12. Copia del acta de no acuerdo de conciliación entre las partes del presente proceso, de fecha 6 de septiembre de 2017.
13. Fotocopia de la cédula de ciudadanía de la señora GLORIA MARGARITA GUERRERO CAMPOS.

La parte demandada NO aportó documentación alguna

Declaraciones de las partes.

La parte actora:

La señora GLORIA MARGARITA GUERRERO, enfatizó que desde el año 2011 los señores FREDY JAIR GUERRERO y CECILIA LOTTA, entraron en posesión de su apartamento 404 del interior 6 del Conjunto Residencial el Carmelo, ubicado en la calle 71 C No. 94^a – 72, debido a que el mencionado bien había sido desocupado por su inquilino anterior y necesitaba algunos arreglos (cambio de guardas, pintura), motivo por el cual le entregó las llaves a su hermano FREDY JAIR para que le hiciera el favor de realizar dichas reparaciones y cambios, pero para esos días su señor padre falleció en la ciudad de Armenia, por lo que todos, incluido su hermano FREDY, viajaron a mencionada ciudad para las exequias, tiempo durante el cual la señora CELILIA LOTTA aprovechó para mudarse al apartamento, ya que tenía las llaves del mismo.

Manifestó que por tratarse de su hermano y sus sobrinos, accedió a que se quedaran en el apartamento junto con la señora CELILIA LOTTA (madre de sus sobrinos y esposa de su hermano), bajo la condición de que mensualmente sufragaran los gastos de administración y la deuda dejada por los arrendatarios anteriores (como una especie de contrato de arrendamiento, el cual cumplieron hasta que se canceló la deuda total de la administración), además por lo que desde un principio los nuevos ocupantes, mostraron interés en comprar el inmueble.

Que como quiera que nunca recibió dinero alguno bajo ningún concepto, por parte de los señores CECILIA LOTTA y su hermano FREDY JAIR, que realizar en varias oportunidades la entrega del bien pero los ocupantes nunca accedieron a ello, teniendo que asumir los gastos referidos a pago de servicios públicos, administración e impuesto predial, razón por la cual y luego de la separación de su hermano con la señora LOTTA, llegaron al acuerdo entre ella y la demandada de realizar la compraventa del apartamento con ocasión a que la señora CECILIA LOTTA FORERO iba a recibir una herencia y con esos dineros podría pagar el valor acordado en la negociación, la cual fue de \$40.000.000.00 y que los pagaría un mes después de suscrito el contrato de promesa de compraventa, pero lamentablemente no se cumplió con lo pactado, que su cuñada empezó a justificar su mora porque aun lo de la sucesión no salía, que en una semana, que en un mes por lo que se vio obligada a citarla a una conciliación en el barrio Santa Helenita, para que le hicieran entrega de su bien, la cual no fue posible y por eso inició la presente demanda.

La parte demandada:

La señora CECILIA LOTTA FORERO, indicó que ella entró en posesión del inmueble porque su señor esposo FREDY JAIR GUERRERO le entregó las llaves del mismo y le dijo que eso era para ella y sus hijos, que la señora GLORIA MARGARITA GUERRERO se los había dado, por esa razón realizó la mudanza y no de forma abusiva como lo pretende hacer ver la demandante, sino que cuando estaban organizando todo para el trasteo falleció el padre de su esposo en la ciudad

de Armenia y mientras él asistía al funeral, ella adelantó lo referente para pasarse a su nueva casa, sucediendo tal situación en noviembre del año 2011.

Que debido a ello, no es cierto que en ningún momento acordó con la demandante la venta a su favor del apartamento, pues lo que a ella le ofreció fue la compra de sus derechos de posesión por la suma de \$40.0000.000.00, ya que llevaba viviendo el inmueble muchos años y por ser poseedora se sentía como la dueña por cuanto había pagado servicios, administración, había realizado acuerdos de pago con el acueducto para ponerse al día con esas obligaciones y sobre todo mantenido en muy buen estado el apartamento, con ocasión a ello se realizó la negociación con GLORIA MARGARITA GUERRERO, suscribiendo a su entender un contrato de compraventa de derechos de posesión, siendo ella la que iba a recibir los 40 millones y no como lo plantea la actora.

Testimonios solicitados por la parte demandante:

El señor JOSÉ RAMIRO GUERRERO CAMPOS hermano de la demandante, manifestó que GLORIA MARGARITA hizo entrega de las llaves del predio a FREDY JAIR para que éste le hiciera el favor de cambiar guardas y pintarlo, ya que las personas que vivían allí lo habían desocupado, y como quiera que ella tiene su residencia en Estados Unidos, le era muy complicado viajar para esos menesteres, pero de manera muy abusiva y aprovechado el hecho de que FREDY JAIR tenía las llaves y su señor padre falleció en Armenia, la señora CECILIA LOTTA se mudó al apartamento sin consentimiento alguno de la propietaria y fue allí donde comenzó toda la situación especial, ya que ellos su hermano y Cecilia Lotta, no pagaban arriendo, ni servicios, así que Cecilia firmó unos documentos que no cumplió, a unas conciliaciones no cumplió y a otras no fue, por eso a GLORIA MARGARITA le tocó para poder que le restituyeran su inmueble, ponerle denuncia.

La señora ESPERANZA SOSA DE ALONSO indicó haber laborado para la sociedad GENIUS CUBE STORE S.A.S., a la cual ingresó por intermedio de una temporal llamada INNOVAMOS, la cual se encargaba del pago de su salario y prestaciones sociales; allí se encargaba del despacho de mercancías y pago de las facturas que llegaban al establecimiento, indicando que conoció a la señora OMAIRA RIASCOS ya que ella era la que se acercaba al establecimiento a reclamar el pago por los servicios de administración de talento humano y que la única persona que reconoce como propietario de la empresa para la que laboró es el señor WILSON DUARTE, más no le consta si existen otros socios o propietarios.

CONSIDERACIONES

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.

En el caso *sub judice*, se pretende que, se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito el día 13 de junio de 2016 (fls. 2 al 5 y 14 al 138), entre ARQUIMIDES ARIAS JOYA GLORIA MARGARITA GUERRERO CAMPOS como prometiente vendedora y CECILIA LOTTA FOREO como prometiente compradora, sobre los derechos de propiedad que la prometiente vendedora ostenta sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 71 C No. 94^a – 72

apartamento 404 interior 6 de del Conjunto Residencial el Carmelo de la ciudad de Bogotá, al haber incumplido la prometedora compradora con el pago del contrato de promesa de compraventa.

Pues bien, para abrir paso al estudio de los elementos que estructuran la resolución de la promesa de compraventa, es menester, el análisis del contrato, con el fin de precisar su validez.

Sobre el particular el artículo 89 de la ley 153 de 1.887, que subrogó el artículo 1.611 del Código Civil, consagra que la promesa de celebrar un contrato constituye fuente de obligaciones, siempre que se cumplan a cabalidad los siguientes requisitos:

- a). Que la promesa conste por escrito.
- b). Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1.502 del Código Civil. La ley cita el artículo 1511 pero es evidente que quiso hacer referencia al artículo 1.502, y así se ha entendido doctrinal y jurisprudencialmente.
- c). Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
- d). Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

De igual forma, establece que los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre la que se ha contratado.

Así, las particularidades descritas confieren naturaleza de solemne a los contratos de promesa y para su validez requiere el cumplimiento de dichos requisitos; en caso contrario no es fuente creadora de derechos ni produce efectos civiles.

En cuanto al primer requisito, esto es, que la promesa conste por escrito, se advierte que se torna indispensable, para que aquella sea fuente creadora de vínculos jurídicos, pues conforme al artículo 89 de la norma en cita, la forma escrita de la promesa de contratar se exige *ad substantiam actus*, como requisito esencial para la validez del contrato, que junto con la demás condiciones requeridas, integra el conjunto de formalidades especiales, sin las cuales no produce ningún efecto civil, de acuerdo al artículo 1.500 del Código Civil.

Sobre el particular, se verifica el cumplimiento del primer requisito para que la promesa sea fuente creadora de derechos, con el documento visible a folios 2 al 5 y 134 al 138 el cual no fue tachado de falso por la parte pasiva, reconociéndose con ello plenamente su autenticidad, al tenor de lo establecido en el artículo 244 del Código General del Proceso.

Referente al segundo de los requisitos, se evidencia que la promesa se acomoda a las prescripciones del artículo 1.502 del Código Civil, teniendo en cuenta que los sujetos de la relación eran capaces; su consentimiento es expreso y no aparece prueba, ni las partes alegaron, que adolezca de vicio; recae sobre un objeto lícito y su causa es legal; la convención celebrada no es de aquellas prohibida por la ley.

Frente al tercer requisito, en efecto, la promesa contiene la época en que debía celebrarse el contrato, conforme a la cláusula sexta (fls. 4 y 136), que reza: *“EL PROMETIENTE VENDEDOR(A) se compromete a transferir el título real de compra-venta mediante escritura pública a favor del PROMETIENTE COMPRADOR(A) el día 13 de julio del año 2016, en la Notaría Sesenta y Siete (67) del Circulo de Bogotá D.C., a las 3:00 p.m.”*

Con relación al cuarto requisito es indefectible, por tratarse de compraventa de inmueble, que se determine: a) La cosa prometida en venta; b) El precio acordado; c) Y la notaría en que, en su momento, habría de otorgarse la Escritura Pública.

Al respecto, como una de las condiciones para la validez de la promesa es la de que se determine de tal suerte el contrato prometido que solo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa o las solemnidades legales, bien se comprende que en el caso de venta deben hallarse reunidos los elementos esenciales de este contrato: cosa y precio¹.

Revisada la promesa, meridianamente se puede establecer que reúne a cabalidad las condiciones esenciales de la venta, esto es, la determinación de la cosa y el precio, pues, respecto a la identificación de la cosa, en la cláusula primera claramente se especificó el bien objeto de la misma.

Así mismo, frente al precio en la cláusula segunda (fls. 3 y 135), se estipuló: *“EL PROMETIENTE COMPRADOR se compromete a comprarle AL PROMETIENTE VENDEDOR el bien inmueble descrito en la cláusula anterior, y a cancelar como precio de esta compra-venta la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$40.000. 000), que el PROMETIENTE COMPRADOR se compromete a pagar al PROMETIENTE VENDEDOR, así: PAGO DE CONTADO por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$40.000.000), a la firma de la escritura pública el día 13 de julio del año 2016”*.

Por último, se acordó el perfeccionamiento del contrato para el día 13 de julio del año 2016, a la hora de las 3:00 p.m., en la Notaría Sesenta y Siete (67) del Círculo de Bogotá.

Luego entonces, se encuentra precisada la eficacia de la referida promesa de compraventa, dando paso al estudio de la pretensión resolutoria, estableciendo para tales efectos el incumplimiento de las obligaciones contraídas, situación que constituye el soporte de la presente acción.

Para la prosperidad de las acciones que contempla el artículo 1.546 del Código Civil, la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios, es necesario que concurren 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 de la promesa, deberá no estar en mora de cumplir sus propias obligaciones.

¹ Sent., 24 de marzo de 1955, LXXIX, 798.

Resulta necesario recordar que, para establecer la prosperidad de la acción de resolución o cumplimiento del contrato, el juez tiene la carga de la valoración de 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 este 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”.²

En el contrato de promesa de compraventa, las partes asumieron obligaciones recíprocas, con el objeto de que la señora CECILIA LOTTA FORERO, adquiriera el inmueble ubicado en la Calle 71 C No. 94ª – 72 apartamento 404 interior 6 de del Conjunto Residencial el Carmelo de la ciudad de Bogotá, aquélla se comprometió a pagar la suma de *CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$40.000.000)*, suma que se debía pagar de la siguiente forma: *PAGO DE CONTADO por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$40.000.000)*, a la firma de la escritura pública el día 13 de julio del año 2016”. Respecto a la firma de la escritura pública se acordó que la misma se firmaría el 13 de julio de 2016 en la Notaría Sesenta y Siete (67) del Circulo de Bogotá a las 3:00 p.m.

Por lo tanto, las partes se obligaron recíprocamente, así y según la promesa de compraventa: el prometiente vendedor (demandante) a asistir el día 13 de julio de 2016, a la hora de las 3:00 p.m., a la Notaría 67 del Círculo de Bogotá, con el fin de suscribir la escritura pública de compraventa, quiere decir que en el tiempo primero debía cumplir el vendedor.

El prometiente comprador (demandada) estaba compilada a pagar la suma de \$40.000.000.00 m/cte., el día 13 de julio de 2016, quien debía asistir el mismo 13 de julio de 2016, a la hora de las 3:00 p.m., a la Notaría 67 del Círculo de Bogotá.

El referido negocio presenta como característica de orden especial, la existencia de unas obligaciones determinadas y el pago del total del precio acordado, su cumplimiento se pactó de forma simultánea, por lo que en dicha hipótesis si la contratante que demanda no cumplió con las obligaciones a su cargo ni estuvo dispuesta a cumplirlas en la forma acordada, se inhabilita para proponer con éxito la acción de resolución. Correlativamente, si la parte demandada cumplió a

² Ref: Ordinario de Pedro Alfonso Hernández Martínez y Otra VS. Sociedad Lipari Ltda. 2000-02030-02. M.P. Dr. Jorge Eduardo Ferreira Vargas.

cabalidad con todas las obligaciones a su cargo, podrá oponerse con vocación de triunfo a las pretensiones de la demanda.

Precisamente, sobre el sujeto legitimado para reclamar con éxito la pretensión resolutoria, destaca ésta Sede Judicial en el presente asunto, que el cumplimiento de la obligación que surge de la promesa - perfeccionar el contrato prometido -, mediante la suscripción de la escritura pública, se convino para el 13 de julio de 2016 a las 3:00 p.m. ante la Notaria Sesenta y Siete (67) del Circulo de Bogotá, este débito no fue satisfecho por la demandante, como tampoco por la demandada, quien así lo admitió en el interrogatorio por ella absuelto.

Para el caso de la actora, vale la pena resaltar que no obra prueba alguna que permita determinar que frente a la fecha pactada en la promesa de compraventa (13 de julio de 2016 a las 3:00 p.m. en la Notaria Sesenta y Siete del Circulo de Bogotá,) la prometedora vendedora y compradora comparecieran ante la aludida notaria.

La demandante por su parte endilga el incumplimiento de la promesa a la demandada, en consideración que no cancelo ninguna suma de dinero acordada en el mentado documento, por lo que se procede al estudio del comportamiento de la demandante y demandada respecto a este punto.

Como se trata de obligaciones reciprocas, se procede a verificar si la demandante cumplió con las obligaciones propias, que en efecto la legitimara para pedir la resolución del contrato de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios.

En un primer estadio, se verifica que la demandante tampoco compareció en oportunidad señalada por las partes ante la notaria, es decir, el 13 de julio de 2016 a las 3:00 p.m. en la Notaria Sesenta y Siete del Circulo de Bogotá, para la firma de la escritura del apartamento, pues en el plenario no obra la constancia emitida por el respectivo notario respecto a la comparecía de la parte demandante, así como de su declaración y la de los testigo, se estableció que hubiese asistido en la fecha y hora antes indicadas a la notaría.

De esta manera, se demuestra que la demandante no cumplió con las obligaciones propias que la promesa le imponía, por lo menos en lo que se trata de la comparecencia a la notaría en la fecha y horas varias veces mencionada y la entrega efectiva del inmueble que trata la promesa de compraventa.

La misma suerte corre en lo atinente al incumplimiento por parte de la demandada señora CECILIA LOTTA FORERO, pues tampoco cuenta con prueba alguna que permita establecer que compareció a la aludida notaria en día indicado; ahora, respecto al pago del precio de la cosa, convenido en el contrato de compraventa, por valor total de \$40.000.000.00 m/cte., se evidencia que la demandada no cancelo suma alguna por este capital tal como lo adujera en el interrogatorio de parte absuelto quien manifiesta *“PREGUNTADO POR EL DESPACHO: Ha manifestado usted respecto del documento que le he exhibido, que usted no reconoce el clausulado que está ahí. ¿En qué sentido no acepta o cuales son las cláusulas que respecto de éste contrato de promesa de compraventa usted no está de acuerdo o no acepta? CONTESTO: no aceptó la promesa de compraventa porque yo nunca hable con ella de que yo le compraría el apartamento, sino hablamos ya cuando yo ya llevaba tiempo ahí, ella me dice que yo le ceda los derechos de la posesión a ella y me daba \$40.000.000.00 por los derechos. Yo firmo no leo el documento, sino que firmó la hoja, yo en ningún momento pues leí, de*

pronto dirán, no sabe leer, no sabe escribir, sí pero confié también en ella, entonces yo firmo, yo firme la hoja y no leí”; “PREGUNTADO POR EL DESPACHO: Usted ha manifestado en la demanda que usted se reunió con doña GLORIA MARGARITA y suscribieron éste contrato. ¿Usted acepta ese hecho de haberse reunido con DOÑA MARGARITA y haber suscrito ese documento? CONTESTO: Yo aceptó que me reuní con ella pero por los derechos de posesión, más no a celebrar un contrato de compraventa; “PREGUNTADO POR EL APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDANTE: Manifiéstele al Despacho si por virtud de esta promesa de compraventa donde usted ha venido afirmando al Despacho que usted lo que vendía era sus derechos de posesión y doña MARGARITA tenía que pagar \$40.000.000.00 para esos derechos de posesión que usted ostentaba. ¿Usted por virtud de ello en algún momento acudió a la notaria a efectos de suscribir la correspondiente escritura? CONTESTO: No” como tampoco obra prueba documental que permita determinar pago alguno por este valor y que se haya cancelado después del 13 de julio de 2016.

En este orden de ideas, resulta claro que la pasiva no demostró ser contratante cumplido, pues no acredito haber pagado el precio total de la cosa como tampoco el haber concurrido a la notaría en la fecha y hora acordada, con el objeto de suscribir la escritura pública correspondiente y entregar el dinero para honrar su obligación, de modo que la obligación incumplida por ambas fue simultánea, por lo que no puede prosperar el *petitum* de la demanda.

Bajo ésta óptica, el Despacho aprecia que la prometiente compradora, incumplió sus obligaciones desde el inicio de la relación contractual, por cuanto, a pesar que en la promesa de compraventa aparece una única fecha para el pago de contado por valor total de \$40.000.000.00 m/cte., se ha podido constatar que este plazo no fue cancelado, ni cumplido en ningún sentido por la compradora ni vendedora.

Lo anterior permite concluir que las intervinientes incumplieron con sus obligaciones, por su parte la compradora de pagar valor y asistir a la notaria en la fecha señalada para la suscripción de la escritura y por la vendedora, asistir de igual forma ante la respectiva notaria, por lo que ninguna de las partes demostró la intención de cumplir sus obligaciones, y no hay prueba dentro del acervo que demuestre lo contrario.

Por lo tanto, no es procedente declarar la resolución del contrato en los términos solicitados de la demanda, pues la vendedora demandante también incumplió con sus obligaciones contractuales. Siendo así, no puede hablarse de resolución del contrato, por tanto, no se cumple el segundo de los requisitos planteados, en conclusión.

Entonces, viendo que ninguna de las partes demostró el ánimo de cumplir, cabe decir que ha acaecido un mutuo disenso tácito, por lo que se procede a su estudio, así:

El Mutuo Disenso es una figura jurídica que implica el desistimiento de ambas partes de continuar con la ejecución del contrato, y que se desprende de lo prescrito en el Artículo 1602 del Código Civil. El desistimiento puede darse de manera expresa o de manera tácita. La primera será cuando ambas partes declaran su intención de terminar con el contrato, haciéndolo de manera verbal o escrita, pero dejando manifestar su voluntad de manera clara y expresa. Por el contrario, será tácito cuando las partes no expresen su voluntad o consentimiento, pero de sus actos se desprenda el ánimo de acabar con el negocio, o dicho de otra forma, que de sus actos no pueda develarse el ánimo de continuar con el mismo.

Las partes en el negocio de compraventa no tuvieron interés alguno en terminar de cumplir el contrato, por cuanto la vendedora incumplió con su obligación de asistir a la respectiva notaria para suscribir la correspondiente escritura pública y no probó su intención de hacerlo, así como la compradora tampoco demostró, en momento alguno, las ganas de terminar con el contrato y pagar el valor del predio a la vendedora.

Como consecuencia de lo anterior, las cosas deben volver a la situación anterior al contrato, lo que se caracteriza *“por reponer a los contratantes en la situación en que se encontraban antes del contrato. Las obligaciones no cumplidas se extinguen, aquellas cuyo cumplimiento se ha realizado, dan lugar a la repetición...”*, generándose *“dos tipos de efectos: los liberatorios y los recuperatorios. Por razón de los primeros, que comprende a ambos contratantes, sin importar su culpa, éstos quedan liberados de las obligaciones no cumplidas, porque éstas “se extinguen”. Por los segundos, nace el derecho a la repetición de lo cumplido”*, de tal manera que *“deberá restituirse lo que se hubiese recibido bajo tal condición”*³.

Entonces, consecuencia de un pronunciamiento de tal magnitud es que las cosas regresen a su estado natural hasta antes de la celebración del contrato incumplido, algo así, como si las partes no hubieren tenido la intención de contratar, de ahí surge el querer del legislador de los restablecimientos mutuales, eso sí, en todo caso con lo probado en el proceso al tenor de las previsiones del artículo 167 del C.G. del P., y 1757 del Código Civil.

Teniendo en cuenta que la parte compradora (demandada), no cancelo dinero alguno por la compra del bien, no hay lugar a devoluciones dinerarias.

Bajo los anteriores presupuestos y razonamientos se consideran suficientes para negar las pretensiones de la demanda puesto que como se indicó en precedencia la demandante también incumplió con el contrato de promesa de compraventa.

Así mismo, se dejará de estudiar los presupuestos de las excepciones de mérito propuestas por la demandada y la tacha de testimonios por ella planteadas, por sustracción de materia por cuanto lo estudiado y analizado se encuentra superado su estudio en virtud de que los mismos tienen su sustento en una interpretación errónea del contrato, situación está que fue definida por el despacho al momento de declarar la resolución del contrato por mutuo disenso tácito.

Empero se declara resuelto por mutuo disenso tácito el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes el 13 de junio de 2016.

Por consiguiente, se condenará a la señora CECILIA LOTTA FORERO a restituir a GLORIA MARGARITA GUERRERO CAMPOS, el bien inmueble ubicado en la Calle 71 C No. 94^a – 72 apartamento 404 interior 6 de del Conjunto Residencial el Carmelo de esta ciudad e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-81102, en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

De igual forma, y como quiera que se están negando las pretensiones de la demanda y como toda vez que ambas contratantes son incumplidas conforme a las razones esbozadas en esta decisión, no habrá lugar a resolver sobre el pago de

³ Corte Suprema de Justicia. Sentencia 095 de 2000.

frutos civiles y naturales, como tampoco el reconocimiento de los perjuicios, daño emergente, lucro cesante ni el pago de la cláusula de incumplimiento.

A su vez el despacho se abstendrá de condenar en costas conforme lo establece el artículo 365 del Código General del Proceso.

Por lo anteriormente expuesto, el JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, conforme con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: Abstenerse de dar estudio a las excepciones de mérito propuestas por la demandado, por lo anuncio en la parte motiva de la presente sentencia.

TERCERO: DECLARAR resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las señoras GLORIA MARGARITA GUERRERO CAMPOS y CECILIA LOTTA FORERO el 13 de junio de 2016, por mutuo disenso tácito, conforme a las razones consignadas en la parte motiva de la presente providencia.

CUARTO: Consecuente con la precedente determinación se **ORDENA** a la señora CECILIA LOTTA FORERO a restituir a GLORIA MARGARITA GUERRERO CAMPOS, el bien inmueble ubicado en la Calle 71 C No. 94^a – 72 apartamento 404 interior 6 de del Conjunto Residencial el Carmelo de esta ciudad e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-81102, en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

QUINTO: No habrá lugar a resolver sobre el pago de frutos civiles y naturales, como tampoco el reconocimiento de los perjuicios, daño emergente, lucro cesante ni el pago de la cláusula de incumplimiento, por las razones esbozadas en esta decisión.

SEXTO: Sin condena en costas para las partes.

NOTIFÍQUESE

FÉLIX ALBERTO RODRÍGUEZ PARGA
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 029 Hoy 31 de julio de 2020.

La Secretaria

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luisa', written in a cursive style.

LUISA FERNANDA LOZANO LINARES

2017-1739

KMM