

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



**JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D.C., 07 DE OCTUBRE DE 2021

**Tipo de proceso:** RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA  
DERECHOS DE CUOTA INMUEBLE.

**Demandante:** MARTHA LUCIA MORENO.

**Demandados:** JOSÉ EDGAR PERDOMO CÁRDENAS.

**Radicación No.** 2017-2202

***I. ASUNTO A DECIDIR***

Por cuanto el proceso es apto y no se advierte informalidad alguna que por nulidad invalide en todo o en parte lo actuado, se profiere sentencia de fondo en la presente acción verbal de mínima cuantía.

***II. ANTECEDENTES:***

***A. La demanda y sus pretensiones***

Por conducto de apoderada judicial, la señora MARTHA LUCIA MORENO, en libelo repartido el 10 de noviembre de 2017 al Juzgado 47 Civil Municipal de esta ciudad, citó a proceso de RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, de mínima cuantía, al señor JOSÉ EDGAR PERDOMO CÁRDENAS, en procura de una sentencia que declarara resuelto el contrato de compraventa concluido entre el primero como COMPRADOR y el segundo como VENDEDOR mediante promesa de compraventa del 50% del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40004762, (fl.4.1).

como consecuencia de lo anterior solicita, se declare resuelto el mentado contrato contenido en la escritura publica Nro 30 dela notaria 66 del circulo de Bogotá, celebrada el 11 de enero del 2013, por el incumplimiento de las obligaciones contractuales pactadas.

De tal manera la parte actora solicita y pretende lo siguiente:

**PRIMERA:** *Que se declare la RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA suscrito entre los Señores MARTHA LUCIA MORENO VENDEDORA y JOSÉ EDGAR PERDOMO CÁRDENAS como COMPRADOR del contrato de compraventa suscrito mediante escritura pública No. 30 del 11 de enero de 2013 de la Notaría 66 del Círculo de Bogotá, respecto del bien inmueble identificado y alinderado como se describe en el hecho primero de esta demanda e identificado con la matricula inmobiliaria número 50S- 40004762.*

**SEGUNDA:** *Como consecuencia de la anterior declaración deje sin efecto jurídico la escritura de compraventa número 30 del 11 de enero de 2013 de la Notaría 66 del Círculo de Bogotá, respecto del bien inmueble identificado y alinderado como se describe en el hecho primero de esta demanda e identificado con la matricula inmobiliaria número 50S-40004762, oficiando a la Notaria 66 del Círculo de Bogotá para que se cumpla con lo ordenado.*

**TERCERA:** *Como consecuencia de lo anterior, se oficie a la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur para efectos de que se inscriba su decisión y deje sin efectos jurídicos la anotación número 5 que obra en el certificado de tradición y libertad en el número de matrícula inmobiliaria 50S-40004762.*

**CUARTA:** *Que se condene en costas al demandado.*

*De no conceder las anteriores pretensiones principales, se sirva conceder las siguientes:*

**PRETENSIONES SUBSIDIARIAS**

**PRIMERA:** Que se condene al demandado a pagar en favor de la demandante la suma de **DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$10.500.000.00)** correspondientes al dinero de la venta de derechos de cuota equivalentes al 50%, pactados entre las partes en el contrato de compraventa suscrito mediante escritura pública No. 30 del 11 de enero de 2013 de la Notaría 66 del Círculo de Bogotá, respecto del bien inmueble identificado y alinderado como se describe en el hecho primero de esta demanda e identificado con la matricula inmobiliaria número 50S-40004762, debido al incumplimiento del demandado, por el no pago del valor correspondiente a la venta de los derechos de cuota conforme a los hechos de la demanda.

**SEGUNDA:** Que se condene al demandado al pago de los intereses comerciales que se hayan causado desde el día 11 de Enero de 2.013 hasta la fecha en que se pague la totalidad de la obligación a la tasa máxima que fije la Superintendencia Financiera de Colombia.

**TERCERA:** Que se condene en costas al demandado.

Como causa para pedir, en síntesis, afirmó que entre la demandante y el aquí demandado, antes de firmar la escritura de venta, tenían una unión marital de hecho.

De tal forma y debido a la confianza la aquí demandante suscribió la escritura de venta en la cual indico que el comprador aquí demandado había pagado la suma de \$10.500.000, y que se recibieron a entera satisfacción, hecho que nunca ocurrió, pues menciona que por ser padre de sus hijos, aceptó que firmaba la escritura y que a la siguiente semana le cancelaba el dinero, lo cual incumplió.

### **III. TRAMITE PROCESAL**

Admitida la demanda por parte del Juzgado 47 Civil Municipal de esta ciudad, estrado que en principio conoció del presente asunto, mediante auto del 11 de diciembre del 2017 (fl.23.1), admitió la demanda y ordeno notificar al demandado, situación está que se surtió mediante aviso (art. 292 CGP) quien dentro del momento procesal oportuno, no se opuso a su prosperidad de la acción.

En las anteriores condiciones ha ingresado el proceso al Despacho para recibir el fallo que en derecho le corresponda, a lo que se procede mediante las siguientes,

#### **IV. CONSIDERACIONES**

##### ***A. Análisis de la situación fáctica planteada***

Conforme ya quedó visto en los antecedentes expuestos, pretende la demandante vendedora del 50 % del inmueble, se declare resuelto el contrato de compraventa contenido en la escritura publica Nro 30 del 11 de enero del 2013, aduciendo incumplimiento por parte del demandado, en tanto que no cancelo el precio de la compra, esto es \$10.500.000, a pesar de que en el documento publico se manifestó haberlo recibido a satisfacción lo cual no ocurrió.

Se Pretende Igualmente que mediante el presente trámite se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa y como pretensiones subsidiarias solicita que se condene al demandado a pagar el precio m sus intereses.

De acuerdo con este marco fáctico, se colige de entrada que la acción instaurada es la resolución del contrato contemplada en el artículo 1546 del Código Civil, conforme al cual:

*“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes con lo pactado.*

*“Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.*

Regla legislativa esta que ha servido de pivote, para que la jurisprudencia y la doctrina determinen que los requisitos para implorar el cumplimiento o la resolución son: **a)** La existencia de un contrato bilateral válidamente celebrado; **b)** El cumplimiento o el allanamiento a cumplir del contratante demandante; y **c)** El incumplimiento del contratante demandado.

Cierto lo anterior, comporta recordar que *“Es asunto averiguado que quien incumple una obligación surgida de un contrato bilateral, queda sometido a las acciones resolutoria o de cumplimiento que alternativamente puede plantear el contratante cumplido, quien también puede reclamar, como consecuencia de una cualquiera de ellas, el resarcimiento del daño que se le hubiere ocasionado, como lo establece el artículo 1546 del Código Civil.*

*Se trata de una regla que encuentra justificación en el carácter normativo que tienen los contratos (art. 1602 C.C.), de suerte que si uno de los contratantes viola o trasgrede la ley contractual, la parte cumplida queda habilitada para pedir que se rompa el vínculo obligacional, de forma tal que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de la celebración del negocio jurídico, o para demandar que se cumpla el respectivo deber de prestación por parte del infractor”.<sup>1</sup>*

Bajo esta óptica, pasará el Despacho a analizar lo que en Derecho corresponda, a efectos de establecer si existió o no incumplimiento contractual por alguna de las partes.

En relación con la primera exigencia (que el contrato sea válido), se tiene que con la demanda se allegó el documento que incorpora el contrato que se pretende resolver, contenido en la escritura publica Nro 30 del 11 de enero del

---

<sup>1</sup> Sentencia No. 04200400232 02 del 18 de septiembre de 2007. MP. Marco Antonio Álvarez Gómez – Tribunal Superior de Bogotá - Sala Civil.

2013 de la notaria 66 del circulo de Bogotá (folio 2 del cuaderno 1), que consiste en la compraventa del 50% del inmueble identificado con matricula inmobiliaria 50s- 40004762, ubicado en la kra 4 A Nro 115- 16 sur de Bogotá, cuya existencia está condicionada a la concurrencia de sus elementos esenciales: cosa y precio, los cuales se integran en el presente asunto.

En punto del segundo requisito, (cumplimiento del actor), de la lectura del contrato de compraventa y de la documental aportada por la parte actora al plenario se desprende con facilidad que la demandante en su calidad de vendedora cumplió debidamente con la carga a su haber, como quiera que suscribiese la escritura de traspaso del 50% del inmueble, y hoy la demandante, lo que permite colegir el cumplimiento por parte de este extremo de la lid.

Finalmente, y en lo que respecta al último de los requisitos establecidos por la ley (incumplimiento del demandado) tenemos que, en principio y al menos en apariencia, José Edgar Perdomo Cárdenas, cumplió con la carga, en lo que respecta al pago de la suma de \$10.500.000, pero en la presente demanda a pesar de ser notificado guardó silencio y no acreditó haber cancelado dicho valor.

Es así como en el caso de autos y de manera oficiosa (art 282 del CGP) este Despacho a más de la resolución del contrato solicitada por la parte actora, declarará la nulidad absoluta del contrato por falta de los requisitos esenciales del mismo, ya que la escritura realizada se encuentra viciada de nulidad ya que no se acerca a la verdad, pues se mencionó que se había recibido un pago y no fue así, esto es, un acto ilegal.

Ninguna otra consideración merece el presente asunto, máxime cuando en el mismo no obra oposición por parte del demandado y al encontrarse probados los requisitos del incumplimiento del contrato por parte del vendedor, se habrá, sin lugar a dudas de acceder a lo solicitado por la parte demandante, declarando resuelto el contrato suscrito entre las partes y en consecuencia declarar la nulidad de la escritura publica Nro 30 del 11 de enero del 2013 de la notaria 66 del circulo de Bogotá, y de tal forma de inscriba la presente sentencia en tal sentido. Más la pertinente condena en costas.

## **DECISION:**

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA** de que trata el presente asunto.

**SEGUNDO: DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA** y de manera oficiosa del contrato de compraventa del 50% de cuota parte del inmueble con matrícula inmobiliaria 50S- 40004762, contenida en la escritura publica Nro 30 del 11 de enero del 2013 de la notaria 66 de del circulo de Bogotá, la cual queda sin valor ni efecto.

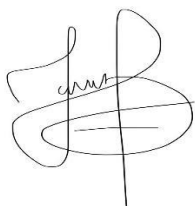
**TERCERO:** En consecuencia, de lo anterior **DECLARAR RESUELTO** el contrato de Compraventa suscrito entre las partes, por el incumplimiento en las obligaciones adquiridas por comprador – parte pasiva.

**CUARTO: ORDENAR A LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR**, inscriba la presente sentencia, y cancele la anotación 5 del certificado de tradición identificado con matrícula inmobiliaria 50S- 40004762. Y en su lugar hay que indicar que la señora Martha Lucia Moreno, es dueña del 50% del inmueble mencionado, por resolución de contrato.

**QUINTO: NEGAR** las pretensiones subsidiarias de la demanda conforme lo expuesto en precedencia.

**SEXTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada, incluyendo como agencias en Derecho la suma de \$1.200.000. Liquídense.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a vertical line extending downwards.

**JULIÁN ANDRÉS ADARVE RÍOS**  
**JUEZ**

ESTADO No. 062  
08 DE OCTUBRE DE 2021