

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TREINTA Y OCHO (38) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., catorce (14) de enero de dos mil veintidós (2022)

Radicación: 110014189-038-2020-00410-00

Procede el despacho a proferir sentencia anticipada de conformidad con lo previsto en el numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso dentro del proceso de la referencia.

1. ANTECEDENTES

Los señores **EDUARDO LUÍS SOTELO SOLANO Y ANGÉLICA MÁRIA MARTÍN RAMÍREZ**, por intermedio de apoderada judicial, promovieron demanda Verbal Sumaria en contra de **ANDREA CAROLINA SARMIENTO BONILLA y LUÍS FAIVER ALBA CUBILLOS**, para que dentro del proceso se declare la nulidad o la resolución del contrato de promesa de compraventa y se ordene la restitución a favor de los demandantes, de la suma de dinero de diez millones de pesos m/cte., pagada como cuota inicial a la firma del contrato.

2. TRÁMITE

Se emitió auto que admite la demanda el 19 de agosto de 2020, publicado en el estado 029 del 20 de agosto de 2020 –folio 46 cd. 1-, y del cual fue notificado al señor **LUÍS FAIVER ALBA CUBILLOS** el día 22 de enero de 2021, según el acta vista a folio 73 del expediente, y a la señora **ANDREA CAROLINA SARMIENTO BONILLA** el día 21 de enero de 2021, según el acta vista a folio 79 del expediente, quienes dentro del término legal se opusieron a las pretensiones de la demanda para lo cual formularon las excepciones que denominaron:

1. “CARENCIA TOTAL DE FACULTAD PARA LA ACCION INCOADA Y MAS EN LOS TERMINOS EN QUE FUERON FORMULADAS LAS PRETENSIONES.”: Mediante la cual indicó que, la parte actora otorgó poder a su apoderada para iniciar y llevar a terminación, según el contenido del mismo, el PROCESO DE RESOLUCION DE CONTRATO. Como se observa el poder se otorgó para la INICIACION Y TERMINACION PARA EL PROCESO DE RESOLUCION DEL CONTRATO CITADO, más no para la NULIDAD DEL MISMO y menos para que diseñara y presentara la acción PRINCIPAL Y SUBSIDIARIA tal y como fue presentada.

2. “INEXIGIBILIDAD DE RESTITUCION DE LA SUMA DE DINERO ENTREGADA INICIALMENTE EN SUMA DE DIEZ (\$10.000.000.00) POR

LOS DEMANDANTES A MIS REPRESENTADOS”: Mediante la cual indicó que, los actores entregaron a los demandados la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00) como cuota inicial del contrato, pero lo hicieron, no en la fecha acordada por los mismos, que lo fue el 29 de junio de 2019, sino el 3 de julio de la misma anualidad, circunstancia fáctica y de derecho que indica delantamente un incumplimiento por parte de los actores a mis mandantes en dicho contrato, lo cual ha de generar una sanción por dicho incumplimiento, que dicho sea de paso fue pactada como CLAUSULA PENAL, también en la CLAUSULA DECIMA DE DICHO DOCUMENTO.

3. “TEMERIDAD O MALA FE”: Mediante la cual indicó que, luce claro y reflexivo que esta acción carece de fundamento y los actores olvidan que quienes confeccionaron el documento en SU TOTALIDAD FUERON ELLOS MISMOS, de una parte y de la otra quienes generaron el incumplimiento fueron ellos al no haber obtenido el crédito, POR UNA CAUSA ATRIBUIBLE UNICA Y EXCLUSIVAMENTE A ELLOS, pero que de manera sesgada omiten describir en la demanda.

De las excepciones propuestas por la parte demandada, se dio traslado a la parte demandante de acuerdo a lo establecido en el Artículo 110 del Estatuto Procesal el día 26 de abril de 2021 -folio 91-, término dentro del cual la parte actora se pronunció sobre las excepciones planteadas por la parte demandada.

Finalmente, se abrió a pruebas el proceso de la referencia mediante providencia adiada el 29 de junio de 2021 –folio 104 cd. 1-, como quiera que no hubiera pruebas que practicar, siendo las únicas documentales, se prescindió del término probatorio, y se ordenó ingresar el proceso al Despacho para continuar con el trámite correspondiente del proceso, atendiendo las disposiciones establecidas en el numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso, concordantes con el inciso 2° del artículo 120 *ibidem*.

3. CONSIDERACIONES

3.1 PRESUPUESTOS PROCESALES:

3.1.1 Sea lo primero, advertir la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal.

En efecto, le asiste competencia a esta Juez para conocer del proceso; las personas enfrentadas en la *litis* ostentan capacidad para ser parte, por último, la demanda reúne los requisitos mínimos de ley. Por lo demás, no se vislumbra vicio de nulidad que afecte la tramitación, que por no haberse saneado haga perentoria su declaratoria, supuestos estos que permiten decidir de mérito.

La legitimación en la causa, tanto activa como pasiva se encuentra acreditada con las documentales acompañadas con la demanda.

3.1.2. Ahora bien, el artículo 278 del Código General del Proceso dispone:

“... En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1.- Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

2.- Cuando no hubiera pruebas por practicar.

3.- Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa”

Este despacho procederá a dictar sentencia anticipada bajo el amparo del supuesto de hecho contenido en el numeral 2 de la referida norma, esto es, por no existir pruebas por practicar.

3.1.3. Para el análisis de la primera excepción propuesta, se observa que el extremo actor subsanó el yerro anotado por la apoderada de la parte demandada, dentro del término establecido en el Artículo 110 del Estatuto Procesal, el día 29 de abril de 2021 -folios 93 a 102-.

Por lo anterior, la primera excepción no está llamada a prosperar.

Frente a la excepción de **“INEXIGIBILIDAD DE RESTITUCION DE LA SUMA DE DINERO ENTREGADA INICIALMENTE EN SUMA DE DIEZ (\$10.000.000.00) POR LOS DEMANDANTES A MIS REPRESENTADOS”**, el extremo pasivo manifiesta que, los demandantes realizaron la entrega de diez millones de pesos m/cte., a los promitentes vendedores, pero dicha suma no se entregó el día pactado en el contrato, es decir, el 29 de junio de 2019, sino, el 03 de julio del mismo año. Adicionalmente, indicó que por dicho incumplimiento la misma cantidad de dinero corresponde a la cláusula penal pactada en el documento firmado por las partes.

De la misma manera, manifestó el extremo pasivo que, “si bien es cierto, acordaron las partes que, ante la no obtención del Crédito por parte del Fondo Nacional del Ahorro, por parte de los aquí demandantes, el contrato quedaría resuelto, no es menos cierto que tal circunstancia, en imputable **TOTALMENTE A LOS MISMOS PROMETIENTES COMPRADORES** aquí **ACTORES**, razón por la cual esa suma de dinero, no puede ser **RESTITUIDAS** por mis mandantes a los demandantes por las causas ya citadas”.

Ahora bien, de una revisión a los documentos allegados como pruebas con el libelo introductor de la presente acción, se evidencia que en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes del litigio se acordó en su cláusula tercera la venta del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria 50C-1516382, así las cosas en la cláusula séptima se acordó la forma de pago, entre esas, se pactó la suma de diez millones de pesos pagadera el día 29 de junio de 2019 -folio 20-, de la misma manera se observa que el pago de la mencionada cantidad la parte aquí demandante la realizó a través de transferencia electrónica el día 03 de julio de 2021 -folio 24-, así las cosas, lo cierto es que ningún reparo hizo el demandado en el momento que se le realizó la consignación, tan es así que esperó hasta que se emitieran los conceptos

por parte del Fondo Nacional del Ahorro, frente a los cuales no se observa reproche alguno.

Aunado a lo anterior, téngase en cuenta que las partes acordaron en el Parágrafo de la Clausula Séptima del contrato de promesa de compraventa objeto del presente asunto, lo siguiente:

“PARÁGRAFO: No obstante, la forma de pago, las partes de común acuerdo estipulan que la presente promesa de compraventa podrá hacerse exigible siempre y cuando se pueda hacer efectivo el crédito y el inmueble se encuentre apto para ser garantía a favor del Fondo Nacional del Ahorro (FNA); de lo contrario se dejará sin efectos la presente promesa.”

Igualmente, se encuentran en el plenario dos conceptos desfavorables emitidos por el Fondo Nacional del Ahorro -folios 30 y 32-, por causas atribuibles al inmueble, razón por la cuál resulta aplicable el parágrafo de la cláusula séptima del contrato anexo al presente proceso.

Así las cosas, se desprende en primera medida, que los promitentes compradores cumplieron con el pago de los 10 millones de pesos el día 03 de julio de 2019, a través de transferencia electrónica con número de comprobante 0000015460, visible a folio 24, los cuales constituían parte del pago total por la compra del inmueble y en segundo lugar, una vez emitido el concepto expedido por FNA fue comunicado a los demandados sin que estos hicieran reproche alguno. Concepto que a todas luces direccionaba a que el crédito solicitado por los promitentes compradores no fuera otorgado.

Por consiguiente, al encontrarse que el inmueble no es apto para ser garantía a favor del Fondo Nacional del Ahorro, conforme a los conceptos emitidos por esta entidad y ya relacionados, se tiene que el contrato en estudio se deja sin efectos, es decir el contrato no nació a la vida jurídica, por manifestación expresa de las partes al momento de suscribir el contrato.

Por lo anterior, la segunda excepción está llamada al fracaso

Finalmente, frente a la excepción **“TEMERIDAD O MALA FE”**, el extremo pasivo manifiesta que, esta acción carece de fundamento y los actores olvidan que quienes confeccionaron el documento en SU TOTALIDAD FUERON ELLOS MISMOS, de una parte y de la otra quienes generaron el incumplimiento fueron ellos al no haber obtenido el crédito, POR UNA CAUSA ATRIBUIBLE UNICA Y EXCLUSIVAMENTE A ELLOS, pero que de manera sesgada omiten describir en la demanda.

Tal como se mencionó en el análisis de la excepción anterior, resulta probado, de acuerdo con los conceptos emitidos por el FNA, que la causa de la negativa del crédito, es atribuible al inmueble, por lo que la simple invocación de los hechos y las alegaciones procesales, nada prueba a favor de quien las formula, pues no proporcionan elementos de juicio al órgano jurisdiccional para emitir el fallo, como fuente de inspiración de su decisión, fundada en el aporte oportuno de las pruebas; deber que en el caso concreto corría por cuenta del extremo pasivo, a quien para obtener el respaldo de sus alegatos revocatorios, correspondía aportar, fundamentalmente, lo necesario para demostrar que el

crédito ante el FNA fue negado por causas atribuibles a los promitentes compradores. En otras palabras, se afirma que la demandada no se cuidó de aportar las pruebas necesarias y suficientes al proceso que le dieran el respaldo a sus afirmaciones, circunstancia que provoca el fracaso de su planteamiento objeto de estudio.

Ahora, frente a la alegación de un abuso del derecho por parte de los demandantes, por haber redactado el documento objeto de este proceso, téngase en cuenta que el contrato es ley para las partes de conformidad con lo dispuesto en el art 1602 del Código Civil, así pues, en las excepciones presentadas y en su escrito de contestación no se alegó un vicio en el consentimiento de los demandados que pudiera anular lo dispuesto en dicho contrato de promesa de compraventa. Pues tampoco se desconoce su firma en el documento, y no puede hacerse valer de su falta de conocimiento jurídico para exponer una situación fuera de la realidad, pues lo cierto es que su firma esta impuesta y leyeron el contenido del mismo.

3.1.5. Así las cosas, por no cumplirse los presupuestos axiológicos para la beatitud de los medios exceptivos formulados, no queda otra alternativa que declarar infundadas y no probadas las excepciones de mérito planteadas por la parte demandada, y en consecuencia, se declarará la nulidad del contrato de promesa de compraventa, en virtud de lo establecido en el parágrafo de la cláusula séptima, y se ordenará la restitución a la parte demandante, de la suma de diez millones de pesos m/cte., con su respectiva indemnización de perjuicios por lucro cesante liquidados a la tasa legal (6% anual), toda vez que no se pactó interés bancario corriente, ante la no devolución de la suma pagada y requerida por los demandantes el 18 de febrero de 2020 -folio 38-, y consecuente condena en costas (artículo 365 C.G.P.) a favor de la parte demandante, ante la improsperidad de las oposiciones a la demanda indicadas.

La anterior indemnización por lucro cesante se ordenará conforme a lo expresado por la Honorable Corte Suprema de Justicia, en la sentencia SC2217-2021, Magistrado ponente Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque, la cual reza:

*“... “la nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes **derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo...**”, se destaca, lo cual constituye un mandato insoslayable para que el juzgador adopte todas las disposiciones necesarias encaminadas a que, en lo posible, los patrimonios queden en la situación en que previsiblemente se encontrarían, más exactamente, de no haber mediado la ejecución total o parcial de las prestaciones, que en últimas es donde radica el quid de las devoluciones recíprocas; objetivo de tornar las cosas al statu quo ante que indudablemente no logra al impeler al acreedor a resignarse con una suma de dinero depreciada y avalar el aprovechamiento que el deudor hizo de la misma en todo su esplendor.”*

IV. DECISION

Por mérito de lo expuesto el Juzgado Treinta y Ocho (38) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la **REPÚBLICA DE COLOMBIA** y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS y, por ende, **IMPROSPERAS** las excepciones, alegadas en oportunidad por los demandados.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior **ACOGER** las pretensiones de la demanda promovida por **EDUARDO LUÍS SOTELO SOLANO Y ANGÉLICA MÁRIA MARTÍN RAMÍREZ** contra **ANDREA CAROLINA SARMIENTO BONILLA y LUÍS FAIVER ALBA CUBILLOS**.

TERCERO: DECLARAR la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes.

CUARTO: Como consecuencia de la anterior declaración, **CONDENAR** a los señores **ANDREA CAROLINA SARMIENTO BONILLA y LUÍS FAIVER ALBA CUBILLOS** a devolver a los señores **EDUARDO LUÍS SOTELO SOLANO Y ANGÉLICA MÁRIA MARTÍN RAMÍREZ** la suma DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$10.000.000) con su correspondiente corrección monetaria a la fecha, calculada de conformidad con el IPC. Suma sobre la cual se causarán intereses del 6% anual desde el 19 de febrero de 2021 hasta su pago efectivo.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada para lo cual este funcionario como agencias en derecho señala la suma de \$1.000.000.00 M/Cte. Líquidense en su oportunidad.

NOTIFÍQUESE

CATHERINE LUCIA VILLADA RUIZ
JUEZ

HAMB

Juzgado Treinta y Ocho (38) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.

Bogotá D.C., el día diecisiete (17) de enero de 2022

Por anotación en estado N° 001 de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.


Daniel Camilo Díaz Acosta
Secretario

Juzgado 38 PCCM Bogotá

Firmado Por:

**Catherine Lucia Villada Ruiz
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 038 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Bogotá, D.C. - Bogotá 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: **ecc563fc6f7a0de156ec93da78fa8c4c07d84619a3ccf901235cfb5aa91817f4**
Documento generado en 14/01/2022 03:15:37 PM

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

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



**JUZGADO TREINTA Y OCHO (38) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D.C. catorce (14) de enero de dos mil veintidós (2022)

Radicación: 110014189-038-2020-01444-00

De una revisión detallada al expediente, se observa que la contestación de la demanda allegada por el apoderado judicial del extremo pasivo se allegó de forma extemporánea, de acuerdo con lo establecido en las providencias de fecha veintitres (23) de julio de dos mil veintiuno (2021) -folio 69-, corregido por el auto de fecha veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) -folio 78-, y veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) -folio 79-.

Por lo anterior, se dispone dejar sin valor y efecto el auto de fecha dos (02) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), visible a folios 79 y 80 del expediente.

En auto de la misma fecha se resolverá lo que en derecho corresponda.-

NOTIFÍQUESE (2)

**CATHERINE LUCIA VILLADA RUIZ
JUEZ**

HAMB

Juzgado Treinta y Ocho (38) de Pequeñas Causas y
Competencia Múltiple de Bogotá D.C.

Bogotá D.C., el día diecisiete (17) de enero de 2022

Por anotación en estado N° 001 de esta fecha fue
notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.

Daniel Camilo Díaz Acosta
 Secretario

Firmado Por:

**Catherine Lucia Villada Ruiz
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 038 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Bogotá, D.C. - Bogotá 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: **9edf63bfc37e62cfb5a4704eab84bba3cf9a56a8ff62e431d4d5879a25234b86**

Documento generado en 14/01/2022 03:15:37 PM

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TREINTA Y OCHO (38) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., catorce (14) de enero de dos mil veintidós (2022)

Radicación: 110014189-038-2020-01444-00

Con la demanda y como base del recaudo ejecutivo allegaron un pagaré, documento que como reúne las exigencias tanto generales previstas para los títulos valores en el artículo 621 de la Codificación Mercantil, como las particulares que establece el Artículo 709 *ibidem*, se desprende entonces, que presta mérito ejecutivo al tenor de lo dispuesto por el artículo 422 del Código General del Proceso, habida cuenta que registra la existencia de una obligación clara, expresa y exigible a cargo de la parte demandada y en favor de la ejecutante.

El mandamiento ejecutivo proferido en contra de la parte demandada le fue notificado a **ANA STELLA PUENTES DE ZARATE**, el día 30 de abril de 2021, según el acta vista a folio 42 del expediente, y a **ANGELA MARIA ZARATE PUENTES**, el día 30 de abril de 2021, según el acta vista a folio 46 del expediente, quienes dentro del término del traslado guardaron silencio.

Resulta entonces procedente dar aplicación a lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 440 del Código General del Proceso, y no advirtiéndose causal de nulidad que invalide lo hasta aquí actuado, en efecto,

El Juzgado **Treinta y ocho (38) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.** resuelve:

PRIMERO: ORDENAR seguir adelante la ejecución conforme al mandamiento de pago del 11 de diciembre de 2020 -folio 17-.

SEGUNDO: DECRETAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y de los que ulterior llegaren a serlo.

TERCERO: PRACTICAR la liquidación del crédito conforme a lo dispuesto en el artículo 446 del Código General del Proceso, imputándose en debida forma los pagos y/o abonos que se hayan efectuado a la obligación, en la forma prevista en el artículo 1653 del Código Civil.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual el secretario en la respectiva liquidación incluirá la suma de \$1.000.000 M/Cte., por concepto de agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE (2)

**CATHERINE LUCIA VILLADA RUIZ
JUEZ**

HAMB

Juzgado Treinta y Ocho (38) de Pequeñas Causas y
Competencia Múltiple de Bogotá D.C.

Bogotá D.C., el día diecisiete (17) de enero de 2022

Por anotación en estado N° 001 de esta fecha fue
notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.


Daniel Camilo Díaz Acosta
Secretario



Firmado Por:

Calle 12 No. 9-23 Piso 5 Edificio Virrey Torre Norte
Correo Electrónico j38pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Micrositio: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-038-de-pequenas-causas-y-competencia-multiple-de-bogota>

Consulta Expedientes:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/Justicia21/Administracion/Ciudadanos/frmConsulta>

Teléfono 3 37 58 46

Catherine Lucia Villada Ruiz
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 038 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Bogotá, D.C. - Bogotá 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: **1d4336b4339693a4e6c205dea4f95846ce5f78b9618e2f0cb4b008040da73800**

Documento generado en 14/01/2022 03:15:38 PM

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