

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza (Cundinamarca), veintiséis (26) de enero dos mil veinticuatro (2024)

Radicado 2021-00397

I. ASUNTO

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, procede el Despacho a decidir el recurso de apelación interpuesto por el extremo demandado en la demanda principal y demandante en reconvención, frente a la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo – (Cundinamarca), el día 31 de marzo de 2023, que accedió a las pretensiones de la demanda principal.

II. ANTECEDENTES

2.1. La parte demandante señor Jimmy Alexander Mondragón García convocó al presente trámite a las señoras Rocío Perdomo Rojas y María Salomé Hernández Perdomo, para que, por el cauce del proceso verbal, se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa, celebrado el 28 de marzo de 2016, por el impago del precio pactado (anticipadamente) en el contrato, dentro del término pactado respecto del inmueble rural ubicado el municipio de Tenjo.

Como supuestos de hecho, indicó que en el contrato se prometió en venta la cuota parte del tres noventa y dos por ciento (3.92%) del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-289652 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte, y cédula catastral No. 00-00-0002-0408-000. Con una cabida de setecientos ochenta y un metros cuadrados (781 m²), predio ubicado en la Vereda Carrasquilla Desagüe 12 del municipio de Tenjo (Cundinamarca).

Refiere que el predio pactado anticipadamente fue de trescientos ochenta y cinco millones de pesos (\$385.000.000,00) que serían pagaderos así¹: Dos (2) cuotas, cada una de cincuenta millones de pesos (\$50.000.000,00) pagaderas el 28 de marzo y el 1° de octubre de 2018; una (1) cuota por doscientos ochenta y cinco millones de pesos (\$285.000.000,00) pagadera el 1° de abril de 2019. Además, en la misma cláusula en donde se pactó el precio, se pactó a suma de novecientos mil pesos (\$900.000,00) de forma anticipada por seis (6) meses, a título de remuneración por usufructo “...*mientras se cancela el saldo*”.

Indica que las demandadas pagaron sólo la cuota de 28 de marzo de 2018, dejando en lo demás, pendiente el pago del precio pactado, a la fecha de la interposición de la demanda. Que, como consecuencia de la declaración de la resolución del contrato, por el incumplimiento del precio pactado, en la demanda se pretendió la restitución al demandante del predio objeto del contrato prometido; así como que se condenara a las demandadas a pagar al demandante los frutos civiles y naturales producidos por el derecho o cuota objeto de la restitución, tanto los dejados de percibir como aquellos que hubiera podido producir el derecho o cuota durante todo el tiempo que estuvo en poder de las demandadas, de acuerdo a la justa tasación que efectúen peritos; así como el pago de perjuicios sufridos en virtud del incumplimiento, de acuerdo a tasación de peritos y; en caso de que se optara por insistir en el contrato, que se pagara el precio más los intereses corrientes de esa suma, durante el retardo, en favor del demandante.

2.2. DE LA RÉPLICA A LA DEMANDA

El gestor judicial del demandado para enervar las pretensiones de la demanda, invocó las excepciones de mérito que denominó:

2.2.1. MALA FE POR PARTE DEL VENDEDOR y VICIOS DEL CONSENTIMIENTO ERROR DE HECHO y VICIOS DEL CONSENTIMIENTO DOLO: fundamentadas en que la casa que se levantó sobre el lote de terreno era prefabricada además que según el plan de ordenamiento territorial está prohibido vender inmueble con menos de 30.000 M2 aunado al hecho que el lote no se podía desenglobar o dividir.

¹ Cláusula segunda.

2.2.2. USOS PROHIBIDOS PARA LOTEO Y VENTA: sustentada en que el inmueble prometido en venta tiene prohibido su loteo para fines de construcción de viviendas, que fue la razón por la cual se pactó la promesa de compraventa.

2.2.3. LESIÓN ENORME: Indicando que el justo precio de la cosa que se prometió en venta inferior a la mitad del precio que se había fijado.

2.2.4. IMPROCEDENCIA DE LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE: Por cuanto a su juicio no se dan los presupuestos de ley.

2.3. DEMANDA DE RECONVENCIÓN:

A su vez, la parte demandada interpuso demanda de reconvencción, en la que pretendió, en primera medida, se declare la nulidad del contrato precitado y, en consecuencia, que el demandado en reconvencción devuelva la suma de \$55.000.000,00 entregados el 18 de marzo de 2018, con intereses de mora, así como que se le condene al pago de \$25.140.000,00 por concepto de mejoras. En subsidio, se pretendió la declaración de la responsabilidad contractual del demandado en reconvencción y que, en consecuencia, se declare rescindido el contrato mencionado *ut supra* y, como consecuencia, se le condene a pagar la suma de \$55.000.000,00 con ocasión de los daños y perjuicios ocasionado a las demandantes en reconvencción, suma de debería ser indexada a la fecha de la sentencia.

La parte demandada en reconvencción contestó la demanda en término, y propuso las excepciones de (i) “*INEXISTENTE*” fundamentada en que el demandado en reconvencción nunca incumplió sus obligaciones por lo cual no hay lugar a la pretensión indemnizatoria que reclaman; que no existió mala fe del vendedor que hiciera incurrir a las demandantes en reconvencción en error, pues ellas tenían conocimiento de lo que iban a adquirir y que se plasmó en el contrato báculo de la acción. Tampoco existió el dolo como vicio del consentimiento, pues no se escondió información alguna respecto a la porción del inmueble que se iba a adquirir.

(ii) *INADMISIBILIDAD* en cuanto a la exigencia del pago de mejoras pues afirma se trata de mejoras de recreo que no resultan útiles ni necesarias.

(iii) *CONTRATO NO CUMPLIDO Y POR FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN* arguye que “*teniendo en cuenta el incumplimiento de su Clausula segunda se debe tener de presente la cláusula sexta frente al incumplimiento del mismo contrato , en la cual se establece un*

valor por las arras de veinte millones de pesos (\$20.000.000) y también debe considerarse la cláusula segunda donde determina el valor de un canon mensual por usufructuar el bien sin haberlo cancelado y este valor quedo pago hasta el mes de septiembre de 2018, faltando los meses restantes hasta la fecha y adicionalmente los valores adeudados como préstamo personal del señor Yimmy Mondragón a las señoras Alba Roció Perdomo y María Salome Hernández”

(IV) INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL AL RESCINDIRSE EL CONTRAT Y DOLO Y MALA FE, frente a las cuales sostiene que el incumplimiento proviene de las demandantes en reconvención por lo cual resulta improcedente que aleguen daño y reclamen indemnización alguna.

2.4. LA SENTENCIA APELADA

El Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo declaró resuelto el contrato precitado, por incumplimiento en el pago del precio pactado, por parte del extremo demandado principal; ordenando a la parte demandada la restitución del inmueble prometido en venta en el término de diez (10) días; condenándola a pagar a la parte demandante la suma de \$900.000,00 mensuales, a título de frutos civiles y naturales producidos por el inmueble objeto de restitución desde la firma del contrato de promesa, hasta la restitución del inmueble, los que deben ser ajustados anualmente según el incremento del IPC y descontados del abono inicial del negocio causal; ordenando que el saldo que quede a favor de la parte demandada, debe ser reintegrado al momento de hacer efectiva la restitución del inmueble; así mismo se negaron las pretensiones de la demanda de reconvención; y se condenó en costas a la parte demandada que, a su vez, es la demandante de reconvención, a favor de la parte demandante (demandada en reconvención).

Lo anterior tras colegir el juez de primer grado que: *(i) La promesa de compraventa objeto de la resolución por incumplimiento, cumplía con los requisitos para que se predicaran su existencia y validez. (ii) Que el demandante cumplió con las obligaciones que le correspondían como promitente vendedor, por lo que estaba legitimado para exigir el cumplimiento del contrato o su resolución por incumplimiento de las promitentes compradoras.,(iii) Está probado que demandada no pagó el precio pactado de forma anticipada en el contrato, en los términos acordados por las partes contractuales, de tal forma que, a la fecha de*

presentación de la demanda, la parte demandada escasamente había pagado \$55.000.000,00, en el que se incluye el valor pactado de \$900.000, que serían cancelados de forma anticipada por seis (6) meses, referidos al usufructo del inmueble mientras se cancelaba la totalidad del saldo, siendo que el precio pactado era de \$385.000.000,00. (iv) Que la parte demandada, no probó que se haya incurrido en vicios del consentimiento por error, fuerza o dolo, de acuerdo con el Código Civil. Que, con respecto, al hecho de que la casa ubicada en la parte del predio prometida en venta era una construcción cimentada siendo, en realidad, una prefabricada, ello implica que debería haberse alegado un vicio oculto (se cita, erróneamente, el artículo 1484 del Código Civil), para lo cual el interesado deberá hacer el reclamo respectivo en el término “...de seis (6) meses(sic)” contados a partir de la entrega del bien, lo que la parte demandada – demandante en reconvencción, no hizo. De este modo, si el incumplimiento del contrato se originó a partir de un acto de la demandada, entonces, no les es procedente reclamar ni el pago de condenas pecuniarias ni de intereses de mora sobre esas sumas de dinero, a su favor.

Agregó, que las mejores aducidas por la parte demandada son de mero ornato, esto es, no necesarias, y que pueden ser retiradas sin que se cause detrimento al inmueble, al momento de su restitución al demandante. En consecuencia, no se declararon probadas las excepciones de mérito propuestas en la demanda principal y, por lo tanto, se negaron las pretensiones de la demanda de reconvencción.

2.5. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

El apoderado judicial de la parte demandada principal, inconforme con la decisión del *a quo* interpuso recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

(i) Advierte que la sentencia es incongruente, por cuanto en la audiencia de 6 de marzo de 2023 se comunicó que el sentido de fallo era el de declarar rescindido el contrato, mientras que, al extenderse por escrito la sentencia, lo que se hizo fue declarar resuelto el mismo, siendo que la rescisión de los contratos es un fenómeno jurídico diferente al de su resolución.

(ii) Citó los artículos 1502, 1508 y 1511 del Código Civil, para indicar que “...la calidad del objeto que mi cliente pretendía comprar no era una

tierra y ya, la calidad del objeto versaba sobre la necesidad de poder tener una pequeña huerta y a su vez una casa convencional, y no como se vendió un prefabricado que no tiene bases ni nada un simple puesto de madera en la tierra. Su apariencia fue vendida como un inmueble, no les correspondía a mis clientes establecer si la casa tenía o no licencia, pues su estructura era igual a la de cualquier inmueble construido comúnmente y que a cualquier persona engallaba.” Para ello, destacó que el demandante mantuvo engañadas a las demandadas, y se valió de actos de ayuda y apoyo a las demandadas, con el fin de evitar que ellas pudieran asesorarse por un profesional que les permitiera verificar que el inmueble que estaban comprando no se podía dividir, y que la casa ubicada en el inmueble era una casa prefabricada, y que en el lote no se iba a constituir ninguna propiedad horizontal.

(iii) Destacó que existe dolo, por cuanto el demandante sabía que la casa era prefabricada, y desplegó acciones encaminadas a ocultar estas características a las demandadas, y que la estructura era ilegal. Que, de conformidad con lo previsto del artículo 1515 del Código Civil, se prevé que el acto engañoso que sirve de base para que se constituya el dolo tiene que ser relevante.

(iv) Considera que existió un indebido análisis de los vicios ocultos “o redhibitoria(sic)”, por cuanto el a quo omitió leer la integridad de la demanda de reconvención.

(v) Con respecto a la devolución de frutos refirió que *“El juzgado alega que mi cliente incumplió con el contrato de promesa de compraventa y que por ende, no se le debe otorgar frutos que genera el propio dinero, es decir, mi cliente es condenada a entregar la casa que de por sí ya representa una valorización significativa al justo precio y a su vez es condenada a pagar los frutos civiles y naturales producidos por el derecho o cuota objeto de la restitución, sin embargo, los dineros que también fueron disfrutados por el señor Yimmy no debe otorgarse ningún reconocimiento de frutos”*, para lo que citó la sentencia de 11 de julio de 2018 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

(vi) Criticó que la sentencia de primera instancia asumió que el demandante cumplió con las obligaciones que tenía a su cargo, de acuerdo con el contrato de promesa, por su mera intención y no porque efectivamente

el demandante hubiese cumplido con las obligaciones que tenía a su cargo, esto, con base en la interpretación que hace de los artículos 1546 y 1609 del Código Civil y que *“En el caso específico, el día de la supuesta firma de la escritura pública el señor Jimmy manifestó su intención de devolver el dinero con la venta de una casa en Bogotá, razón por la cual no fue a la notaría a firmar si no a pedir el documento de asistencia.”*

(vii) Para terminar, consideró que existe nulidad insaneable en el proceso, por violación al debido proceso *“...en razón a que mediante el auto de pruebas se amplió de manera errónea el termino para allegar pruebas documentales y a su vez, se decretaron la practicas de testimonios que no cumplieron con los requisitos del Código General del Proceso, y fueron recibidos por el despacho, lo anterior, es importante en razón a que el despacho puede realizar un control de legalidad sobre las pruebas practicadas y darlas por no recibidas.*

III. CONSIDERACIONES

3.1. La apelación, según el artículo 320 del CGP, opera en favor de *“la parte a quien le haya sido desfavorable la providencia”*, para que el superior decida de cara a los reparos concretos formulados por el apelante, para que sea revocada o reformada, presupuestos que en el presente asunto legitiman al recurrente en este grado, siendo de tal manera viable la alzada.

3.2. PRESUPUESTOS PROCESALES: En el caso sometido a consideración del Despacho, se reúnen los requisitos y condiciones necesarios para la eficacia del proceso en razón a que la competencia radica en este despacho tanto por la naturaleza del asunto, como por el factor territorial y su cuantía; las partes que han venido interviniendo son sujetos idóneos para ello ya que se trata de personas naturales, mayores y con libre administración de bienes y por último, encontramos que la demanda que dio inicio a la presente relación jurídico-procesal reúne en general los requisitos formales para servir de medio apto e impulsor de un proceso de la naturaleza como el que se considera, pues se le dio por la demandante estricto cumplimiento en su elaboración.

3.3. PROBLEMA JURÍDICO: Anotados los fundamentos esgrimidos por el recurrente, atemperados a las disposiciones contenidas en el artículo 328 del Código de Procedimiento Civil, que delimita el *thema*

decidendum en esta instancia, surge palmario que el problema jurídico consiste en determinar si de conformidad con el caudal probatorio se encuentran cumplidos los presupuestos axiológicos de la pretensión de resolución de contrato de promesa de compraventa y si proceden las pretensiones de condena. Igualmente si conforme la demanda de reconvencción de se debe decretar nulidad del contrato.

3.4. Indudable es, entonces, según se infiere del estudio de la demanda, que la cuestión propuesta se circunscribe al incumplimiento contractual y a las consecuencias que de él se derivan para la parte demandada, por no cumplir las obligaciones para ella derivadas de las estipulaciones contractuales, o si como advierte las demandadas principales en su demanda de reconvencción se debe declarar la nulidad del contrato.

5.3. Delimitado el marco de la apelación, conviene puntualizar en primer lugar que uno de los atributos de la libertad jurídica de las personas es el principio de la autonomía privada según el cual los particulares están habilitados para crear, modificar, conservar o extinguir derechos y obligaciones, sin limitación diferente a la ley, el orden público y las buenas costumbres, razón por la cual, el estatuto civil consagra en el artículo 1602, que *“Todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales”*.

Además, la misma codificación en su artículo 1546 consagra que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, concediendo al contratante cumplido la facultad de deprecar la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios, normativa que guarda idéntica correspondencia con lo preceptuado por el artículo 870 del Estatuto Comercial, no obstante, dicha prerrogativa está solamente reservada para el contratante cumplido en tanto el artículo 1609 del C.C., establece que en contratos de la naturaleza que se viene señalando, *“ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”*.

Con fundamento en la normatividad antes citada, sabido es, que para sacar avante la pretensión de resolución se requiere que, **i)** Que el contrato sea válido, **ii)** Que el contratante que proponga la acción haya cumplido o se haya allanado a cumplir lo pactado a cargo suyo; y **iii)** Que el contratante demandado haya incumplido lo pactado a su cargo; quedando despojada o

deslegitimada de la acción resolutoria, quien haya incurrido en incumplimiento, o en el evento de mora recíproca.

Así las cosas, en tratándose del contrato de promesa báculo de la acción conviene puntualizar en primer lugar, que, al tenor de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, este convenio no produce obligación más allá de perfeccionamiento del mismo, sin embargo, en atención a la libertad y autonomía de la voluntad de las partes, la legislación sustancial otorga extender sus efectos a otros aspectos, cuando éstos no van contra la ley, la moral, el orden público, y, por tanto, de manera excepcional afianza la celebración de un contrato, cuando los interesados actualmente no pueden o no quieren celebrarlo, siempre y cuando, concurren los requisitos formales y sustanciales que la precitada normativa determina, y sin perder de vista que tiene un carácter eminentemente preparatorio, provisional y transitorio, en tanto, su órbita de acción se limita a delinear el contrato que se promete celebrar, y bajo éstas excepcionales condiciones, se requiere el cumplimiento de los dispositivos normativos establecidos en el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por la Ley 153 de 1887 artículo 89, esto es,

1. Que la promesa conste por escrito;
2. 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 1511 (1502) del Código Civil;
3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;
4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Premisas que aplicadas al presente asunto, permiten determinar que el contrato aducido al proceso, cuya resolución se deprecia objeto de la resolución deprecia, cumple con tales presupuestos, en tanto, consta por escrito; cumple con los requisitos señalados por el artículo 1502 del CC, esto es, se identificó por su extensión, linderos e individualización jurídica el inmueble prometido en venta; se especificó el término y forma de pago de la obligación, y se estipuló el plazo para el perfeccionamiento del contrato. Finalmente, el vendedor realizó la entrega material del inmueble sin restricción alguna al vendedor, cumpliéndose de esta manera los cuatro requisitos de que habla el mencionado precepto

Téngase en cuenta que en cuanto a lo primero se advierte que el contrato objeto de las súplicas demandadoras corresponde a la promesa de compraventa ajustada entre las partes, el 28 de marzo de 2016, que tuvo por objeto la cuota parte del tres noventa y dos por ciento (3.92%) del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-289652 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte, y cédula catastral No. 00-00-0002-0408-000. Con una cabida de setecientos ochenta y un metros cuadrados (781 m²), predio ubicado en la Vereda Carrasquilla Desagüe 12 del municipio de Tenjo (Cundinamarca), el cual reviste autenticidad en aplicación de la presunción contenida en el inciso antepenúltimo del artículo 252 del C. de P. C.

Al respecto, teniéndose en cuenta el mandato del art. 89 de la Ley 153 de 1887, debe aceptarse la validez de tal pacto de voluntades como quiera que él satisface las condiciones de la norma invocada y, por ende, puede predicarse que el anotado contrato determinó para los contratantes la obligación de hacer, consistente en la celebración del negocio prometido.

Respecto del segundo presupuesto axiológico de la acción de resolución, esto es, el incumplimiento contractual del demandado, debe reseñar este fallador, que las prometientes compradoras tenían conocimiento que la firma de la escritura pública que perfeccionaría la promesa de compraventa se realizaría una vez este cancelado la totalidad del valor pactado con fecha establecida para el 29 de Julio del 2019 en la Notaría 52 del Circuito de Bogotá a las 2:00 de la tarde, no obstante las prometientes vendedoras no cumplieron con el pago pactado dentro del término establecido y en el trámite del proceso no se demostró lo contrario, por tanto, se colige, que el segundo presupuesto de la acción también se encuentra cumplido.

En lo que concierne al tercer requisito de la acción, es decir, el cumplimiento o allanamiento a cumplir por parte del demandante, se observa que el promitente vendedor acudió el 29 de julio de 2019 a la Notaría No. 52 de Bogotá a fin de suscribir la respectiva escritura pública sin que haya concurrido la parte demandada, quien también incumplió el pacto como quiera que para dicha data no había efectuado el pago total de lo acordado en la citada promesa de compraventa.

Así las cosas, debe convenirse en que también está cumplido el último de los presupuestos axiológicos estudiados, lo que conducía a la prosperidad de la acción resolutoria como lo concluyó el *a-quo*, pues procedía la declaratoria

de incumplimiento contractual por parte de las demandadas y, por ende, la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes con los alcances y consecuencias definidos por el Juzgado de conocimiento.

Ello porque la resolución de un contrato trae como consecuencia, en principio y como norma general, que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de la celebración de la convención respectiva y, por ese camino, debe predicarse que nace como obligación para el promitente comprador devolver o restituir el inmueble objeto de la promesa de compraventa lo que deberá hacer con los frutos que él hubiere producido o podido producir con mediana inteligencia y cuidado.

Se reitera entonces que, analizados los argumentos de la alzada, así como lo motivado por la primera instancia y la valoración que los medios de prueba, resulta inevitable concluir que se debe confirmar la sentencia de primera instancia, y frente a la demanda de reconvención se sostendrá que:

El despacho desecha de plano la solicitud de que se declare una nulidad en el presente proceso. Este comentario hecho por el apelante, de traducir una supuesta nulidad insaneable a partir de lo que considera una presunta violación al debido proceso, no resulta más que un comentario lanzado al aire, sin ningún sustento en lo previsto en el párrafo del artículo 136 del Código General del Proceso, que dispone, de forma taxativa, cuáles son las nulidades insaneables del proceso². Adicionalmente, si el apelante consideró que se aportó prueba de forma irregular, o sin el cumplimiento de los requisitos necesarios para su decreto, para ello tuvo que haber ejercido los mecanismos de ley contra los proveídos que dispusieron su decreto, mas no “*acordarse*” ahora, en sede de apelación, de aquellas irregularidades frente a las que, en su momento, guardó silencio.

Con respecto a la presunta incongruencia cometida por el a-quo, al anunciar, en el sentido de la sentencia, que declararían la rescisión del contrato, siendo que, al emitir la sentencia por escrito, lo que hizo fue declarar la resolución del contrato. En este punto este despacho debe recordar al apelante, que es incorrecto aludir a la interpretación conveniente de las circunstancias con el fin de tomar ello como motivo para atacar una providencia con base en un supuesto legal.

² “**PARÁGRAFO.** Las nulidades por proceder contra providencia ejecutoriada del superior, revivir un proceso legalmente concluido o pretermitir íntegramente la respectiva instancia, son insaneables.”

En efecto, el despacho le reprocha al apelante, que si notó este error etimológico entre el momento en que se anunció el sentido del fallo, y el momento en que se emitió la sentencia, para ello bien podía solicitar su aclaración³, con el fin de que el juez de primera instancia dilucidará a qué se debía la confusión de los términos y, con ello, que se tuviera una explicación del por qué de la misma; pero, no es este el momento procesal para aclarar aquello que el apelante no deseó aclarar en el momento procesal correspondiente, y menos, que esta omisión de su parte incida como un argumento que sirva como motivo para desvirtuar el sustento de las consideraciones de la sentencia de primera instancia, así como del sentido en que se emitió la decisión.

Ahora bien, el apelante pretende tener como indicador de la mala fe y del dolo del demandante, así como de la “*inducción*” en error de las demandadas, el hecho de que el demandante les hubiera ayudado con el traslado de los bienes de las demandadas al inmueble, así como porque el demandante también atendió a las demandantes con algunos arreglos a la vivienda en donde se encontraba la parte del predio prometido en venta, que ocuparon las demandadas. A esto, agregó que es también un indicador de la mala fe y del error en el objeto del contrato, el hecho de que el demandante, deliberadamente, se resguardó de revelarles a las demandadas, que la vivienda era de estructura prefabricada, es decir, que no estaba cimentada.

En realidad, lo anterior no le dice nada al despacho, ni ayudar a unas personas a trasladar sus bienes a lo que será su nuevo hogar ni con algunas reparaciones al inmueble, puede traducirse necesariamente como un indicador de una voluntad clara ni de buscar el daño del prójimo, ni de inducir en error a ese mismo. En este punto, el despacho debe reprocharle al apelante, que está interpretando unos actos aislados *in extenso*, con un alcance que no tienen o con unas supuestas consecuencias con las que no existe un vínculo de causalidad necesaria, unas consecuencias que, tal y

³ **“ARTÍCULO 285. ACLARACIÓN.** La sentencia no es revocable ni reformable por el juez que la pronunció. Sin embargo, podrá ser aclarada, de oficio o a solicitud de parte, cuando contenga conceptos o frases que ofrezcan verdadero motivo de duda, siempre que estén contenidas en la parte resolutive de la sentencia o influyan en ella.

En las mismas circunstancias procederá la aclaración de auto. La aclaración procederá de oficio o a petición de parte formulada dentro del término de ejecutoria de la providencia.

La providencia que resuelva sobre la aclaración no admite recursos, pero dentro de su ejecutoria podrán interponerse los que procedan contra la providencia objeto de aclaración.”

como lo valoró correctamente la primera instancia, no tuvieron ni esa intención, ni buscaron esas consecuencias.

En efecto, al verificar los interrogatorios de parte practicados a las demandadas Alba Rocío Perdomo Rojas y María Salome Hernández, lo que se desprende, sin margen de duda, es que las demandadas sí estaban en capacidad de conocer qué era lo que estaban prometiendo comprar y, llama poderosamente la atención de este despacho, cómo, en la apelación, se toman excusas relacionadas con el supuesto ocultamiento de las verdaderas características de la vivienda ubicada en el predio objeto cuya compra se prometió, como fundamento para atacar la sentencia, siendo que, se supone, que las cargas de sagacidad son exigibles a ambas partes contractuales, tanto como a aquél que promete vender, al conocer qué es lo que está vendiendo y por cuánto lo va a vender o como garantizará la tradición de aquello que prometerá vender, como de quien promete comprar, quien, se supone, debe tener una labor mínima de verificación de las especificaciones y características de aquello que prometerá comprar.

Es importante indicar que el apelante no puede entremezclar el error o dolo como causales de nulidad de los negocios jurídicos y contratos, en general, con la institución de la acción redhibitoria, aplicable, en sentido estricto, al **contrato de compraventa**, no al contrato de promesa de compraventa, de tal modo que, plantear un debate con respecto a los vicios redhibitorios o los ocultos, con respecto a la promesa de un contrato y no al contrato, en sí, que nunca se perfeccionó, hace que esta discusión, por supuesto, caiga en el vacío, por cuanto, si lo celebrado fue un contrato de promesa de otro contrato, se tiene que la responsabilidad de las promitentes compradoras, en cuanto a verificar las condiciones, calidades, y características del bien que se comprometían a comprar, les era todavía, con razones de mayor peso, exigibles.

Por lo anterior, no resulta comprensible al despacho cómo las demandadas, por intermedio de su apoderado judicial, se han quejado de que la vivienda del predio objeto de la promesa de compraventa es prefabricada, cuando en este mismo contrato se le exigió al demandante, el promitente vendedor, la **entrega anticipada del bien prometido en venta**, **antes** de la celebración efectiva del contrato de compraventa. Si las demandadas exigieron, contractualmente, la entrega anticipada del predio, por supuesto, es valedero concluir que ellas, como promitentes compradoras, ya estaban seguras de qué era lo que pretendían adquirir, a

futuro, en venta o, al menos, se supone que debían conocer qué era aquello cuya entrega anticipada exigieron o que desprendieron una labor mínima de verificación de las condiciones, calidades y especificaciones de lo que iban a adquirir.

En lo que tiene que ver con el ataque relacionado con la supuesta falta de indexación de la suma de dinero que las demandadas pagaron al demandante, del que, en la sentencia, se declaró que se descontarían la suma de \$900.000 pesos mensuales, a partir de la firma del contrato y hasta la restitución del inmueble, indexados año a año, se debe tener en cuenta que este cargo carece de trascendencia, por cuanto la sentencia no está excluyendo que las sumas de dinero entregadas por las demandadas al demandado, que lo fueron a título de pago de parte del precio pactado de forma anticipada en el contrato de promesa de compraventa, y de las que se descontarán aquellas sumas de dinero se le tiene que pagar al demandante, estén excluidas traerse a valor presente (ser indexadas), teniendo en cuenta que la pérdida de valor de la moneda de circulación corriente en el país, como los fenómenos inflacionarios, son hechos macroeconómicos notorios que deben tenerse en cuenta al momento en que se vayan a realizar las respectivas compensaciones.

A lo anterior, debe agregarse que es reprochable que el apelante, tampoco, haya agotado la solicitud de aclaración correspondiente ante el juez de primera instancia, y excusarse en la omisión de interponer esta clase de solicitud, para tomar esto, ahora, como un supuesto argumento de apelación.

Por último, aducir que el demandante, supuestamente, no cumplió con sus obligaciones, bajo el motivo de que “...manifestó su intención de devolver el dinero con la venta de una casa en Bogotá, razón por la cual no fue a la notaría a firmar si no a pedir el documento de asistencia.”, en igual medida, carece de trascendencia, dado que, a su vez, el apelante está admitiendo que el demandante sí cumplió con una de las obligaciones a las que se obligó contractualmente a cumplir, esto es, asistir en la fecha y hora pactadas a celebrar el contrato de compraventa prometido, si el demandante “no fue sino a pedir” un documento, es impertinente frente al hecho de que el demandante asistió, en efecto, al evento temporal al que contractualmente debía asistir.

Consecuente con lo anterior, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA-CUNDINAMARCA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: Confirmar la sentencia de primera instancia del 31 de marzo de 2023, emitida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo (Cundinamarca).

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandada principal y demandante en reconvención. Por secretaria liquídense las mismas, incluyendo como Agencias en Derecho, la suma de tres (3) S.M.M.L.V.

TERCERO: Ejecutoriada la presente providencia, devuélvase el proceso a la primera instancia, para lo de su competencia.

Notifíquese,



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ