

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS DE SUBA
j03pqccmsubabt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., octubre 13 de 2022

Cumplidos los presupuestos procesales, siendo estos la: competencia de la suscrita Juez para conocer del presente proceso, capacidad de las partes para actuar dentro del mismo, encontrándose la demanda presentada en legal forma, se procede a decidir de fondo la demanda de resolución de contrato, interpuesta por Nestor Cifuentes Pardo contra Pedro Nel Peña, previos los siguientes

I. ANTECEDENTES

1. Entre las partes se celebró contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble casa de habitación ubicada en la avenida carrera 118 No. 132B – 13 Barrio Suba Villamaría con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-560041, en donde el aquí demandante actuó en condición de comprador y el demandado en condición de vendedor.
2. Dentro del contrato de promesa de compraventa se especificó que el inmueble no cuenta con construcción legalizada, hecho aceptado por el comprador, y que, en caso de ser necesario la legalización, sería cancelada por partes iguales, esperando el tiempo de los trámites, sin que hubiera lugar a remuneración o penalización de las partes.¹
3. El precio y la forma de pago del inmueble prometido en venta fue la suma de \$390.000.000 pagaderos así: \$10.000.000 que serían las arras de retractación del negocio, al momento de la aprobación del crédito², \$350.000.000, con un crédito que los compradores se encontraban tramitando en el Banco BBVA, \$10.000.000 al momento del desembolso del

¹ Parágrafo 2, cláusula 1 Contrato de promesa de compraventa. Fl 12

² Cláusula 5, Ibídem

crédito. En caso de negarse el crédito por parte del Banco, se resolvería el contrato "de pleno derecho".

4. En cláusula de incumplimiento³, las partes señalaron que en caso de incumplimiento del contrato, se definiría la penalidad según lo dispuesto por la ley sobre arras del negocio.
5. La fecha para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa se fijó para agosto 30 de 2017, a las 9:00am. En el evento en que, para la fecha no se hubiere aprobado el crédito por parte del Banco BBA, o no se hubieran terminado los trámites necesarios, se postergaría la fecha para la firma de la escritura.
6. En su escrito de demanda el demandante afirmó que, para efectos del otorgamiento del crédito, se contrató a la firma Tasar S.A.S., Valoraciones Inmobiliarias, cuyo resultado de avalúo resultó desfavorable. Lo anterior, por cuanto las áreas de construcción sobre del predio objeto del contrato de promesa de compraventa, se encontraban por fuera de lo reglamentado en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998 y licencia de construcción. Argumento con base en el cual alega el incumplimiento por parte del vendedor quien es el aquí demandado.
7. Presentada la demanda en marzo 15 de 2018, fue admitida por este Despacho, cuyas pretensiones son: i. la resolución judicial del contrato de promesa de compraventa de fecha 27 de mayo de 2017, por incumplimiento del vendedor, ii. la devolución de la suma entregada como arras del negocio en \$10.000.000 doblados, así como sus intereses. También el demandante pretende iii. las sumas correspondientes a \$2.500.000 por lucro cesante y vi. \$2.000.000 por daño emergente, juramentados conforme el artículo 206 del CGP.
8. Subsanada la demanda, fue admitida ordenando su notificación al demandado, quien fue notificado por conducta concluyente⁴. Procedió a contestar la demanda, oponiéndose a las pretensiones de la misma, aceptando los hechos 1,2, 3, 7, en cuanto a la firma del contrato de promesa de compraventa, solicitudes de conciliación, forma de pago y negando los 4, 5, 6, en cuanto al peritaje, la obtención de la licencia de construcción, afirmando el desánimo del comprador en continuar con el negocio.

³ Cláusula 6 Ibídem

⁴ Fl 24 Expediente digital

9. En su contestación el demandado puso de presente haber iniciado proceso de resolución del contrato de compraventa (sic) en curso, en el Juzgado 66 de Pequeñas Causas con número de radicación 2019-1174.

10. De la contestación aportada por el demandado, se corrió traslado a la parte demandante y una vez cumplido el término, se procedió a fijar fecha y hora para la celebración de la audiencia de que trata el artículo 392 del CGP, la cual fue adelantada en sus etapas habiéndose escuchado los alegatos de conclusión que tuvieron a bien presentar las partes.

II. CONSIDERACIONES

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

El contrato de promesa de compraventa es un contrato bilateral mediante el cual los firmantes se comprometen a celebrar la compraventa de una cosa teniendo así obligaciones recíprocas para las partes. La ley define unos requisitos para su existencia, los elementos para definir su naturaleza y las causales para su extinción.

Así para que el contrato de promesa produzca efectos, la ley en el artículo 1611 del CC., regula los requisitos que debe contener y en tratándose de la promesa de celebrar un contrato de compraventa de bien inmueble, se hace indispensable la determinación de la cosa prometida en venta y el precio acordado, la notaría en la que ha de otorgarse la escritura pública.

En caso de incumplimiento, la parte cumplida puede o bien pedir el cumplimiento de esa obligación de hacer, o bien su resolución con la consecuente indemnización de perjuicios.

De igual forma al tratarse de un contrato, el mismo debe cumplir con los requisitos de capacidad, consentimiento libre de vicios, recaer sobre un objeto lícito, y tener una causa lícita. Así, dispone el artículo 1519 del CC., que existe un objeto ilícito en todo lo que contraviene al derecho público.

RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Dispone el artículo 1546 que los contratos bilaterales contienen la condición resolutoria en caso de incumplimiento de una de las partes, así el contratante cumplido podrá solicitar a su arbitrio la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Para que esta disposición surta efectos, quien demande el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato, deberá demostrar el cumplimiento de aquellas prestaciones que le correspondieren.

Ahora bien, en el caso concreto se tiene que el demandante pretende la resolución del contrato al considerar que la parte demandada incumplió el contrato de promesa de compraventa, quien a su vez afirma el incumplimiento por parte del demandante al haber desistido en el trámite del crédito y de suscribir el contrato prometido.

Al respecto, en el curso del presente proceso, se aportaron y decretaron las pruebas que orientan la decisión de la suscrita Juez, en el sentido de determinar la procedencia de la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes y la respectiva consecuencia.

Allegado el avalúo comercial elaborado por la firma Tasar el 31 de octubre de 2017, sobre el inmueble identificado como casa con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-560041, con modificaciones y o adecuaciones de las construcciones existentes, un avalúo comercial correspondiente a 1.480.865.9900 UVR para avalúo total de \$373.242.500 y una calificación de la garantía desfavorable. Dentro del documento se manifiesta de acuerdo con el decreto 1469 de abril 30 de 2010, no se consideran las áreas construidas por fuera de la normatividad vigente. Así mismo, señalada el referido documento que se aportó para la realización del avalúo la licencia de construcción No. LC 17-2 1494, expedida en 20 de septiembre de 2017, por la curaduría urbana No. 2, la cual exige 3m de aislamiento posterior, permite voladizo 0.6m, contando con un área por fuera de 26.79m² (9.81%) por concepto de aislamiento posterior y máximo permitido del área construida. Concluye que el inmueble cuenta con área por fuera tanto de la normatividad y de la licencia de construcción suministrada. Agrega que ese informe de avalúo es para uso exclusivo del Banco Colpatria.

Dentro del expediente 17 -2 – 2763 constan las actuaciones, adelantadas para la obtención de la licencia de construcción, la cual fue expedida el 20 de septiembre de 2017.

Por su parte, en los interrogatorios, tanto el demandante como el demandado, ratificaron los hechos de la demanda y su contestación por su parte el demandante manifestó haber cambiado de banco después de tener un crédito preaprobado con el Banco BBVA en búsqueda de tener mejores condiciones de crédito, las cuales le ofreció el Banco Colpatria, de quien a tenor de lo reseñado por la empresa avalúo, afirmó, tuvo una respuesta negativa el 3 de noviembre de 2017, por lo que al día siguiente le comunicó al vendedor. El demandado por su parte, admitió que al momento de celebrar el contrato de promesa de compraventa, el inmueble se encontraba sin licencia de construcción, la cual acordó tramitaría para lo cual, aportó todos los documentos requeridos.

Del expediente remitido por parte de la curaduría urbana No. 2, se extrae la expedición de la licencia de construcción No. 17-2-1494 de fecha 20 de septiembre de 2017. Dicha licencia resolvió *Otorgar reconocimiento de la existencia de edificaciones y licencia de construcción en las modalidad de MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN, PARCIAL, REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS en el predio urbano, estrato o uso: 2 localizado en la dirección AK 118 132B 13 (ACTUAL) . Chip: AAA0132NKMR – Matrícula Inmobiliaria: 50N50041 de la localidad 11 de Suba – para el Reconocimiento de una edificación existente en tres (3) pisos de altura. En la propuesta se modifica para ajustar la edificación para dar cumplimiento con las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo-resistencia vigentes, quedando con las siguientes características: (1) una edificación en (3) pisos de altura destinada a dos (2) unidades de Comercio Clase IA Escala Local, según planos y documentación presentada. Es válida para demolición parcial.*

Adicionalmente, dentro del expediente obra concepto arquitectónico de fecha 10 de julio de 2017, donde la curadora urbana No2 Esther Peñaloza Leal, indicó procedente y se expide reconocimiento de la existencia de edificaciones: modificación, demolición parcial, reforzamiento de estructuras. "PARA EL RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACIÓN EXISTENTE DE TRES (3) PISOS DE ALTURA, EN LA PROPUESTA SE MODIFICA PARA AJUSTAR LA EDIFICACIÓN PARA DAR CUMPLIMIENTO CON LAS NORMAS URBANISTICAS, ARQUITECTÓNICAS Y DE SISMO-RESISTENCIA VIGENTES. Siendo válida para demolición parcial.

Finalmente, la licencia de construcción otorgada, relaciona un área total construida de 257.56m² con un área disminuida/demolición de 44.91mt.

El contrato de promesa de compraventa estableció como fecha para la firma de la escritura pública el 30 de agosto de 2017 a las 9 am en la Notaría 41 del Círculo de Bogotá, fecha esta para la cual, no había sido expedida la licencia de construcción cuya radicación fue adelantada en el mes de julio de 2017 en las modalidades de modificación, reforzamiento de estructura, ampliación y demolición parcial.

El estudio conjunto de las pruebas frente al debate planteado por las partes, lleva a la suscrita Juez a concluir que en el presente caso es procedente la declaración de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte del vendedor y la consecuente resolución.

Lo anterior, como quiera que las prestaciones puntuales contenidas en el contrato y que debía cumplir el vendedor, se circunscribían a obtener la correspondiente licencia de construcción del predio objeto de la compraventa, a efectos de determinarlo y legalizar su construcción adelantada con más de 5 años de anterioridad. Así al solicitar una licencia que implicara la demolición parcial y la modificación del predio, necesariamente se tradujo en un incumplimiento ya que una parte del bien no existiría y en todo caso implicaría un riesgo que no asumió

el comprador en el contrato referido. La condición para la firma del contrato de compraventa se encuentra incumplida pues se requería la licencia para el reconocimiento de lo ya construido, no obstante tramitar una demolición y modificación para efectos de obtener la licencia, no fue lo acordado con el comprador quien en todo caso, había elegido adquirir el inmueble en las condiciones físicas en que se encontraba al momento de la negociación y no otras.

Frente a las obligaciones del comprador, es de señalarse que si bien dentro del contrato de promesa de compraventa se pactó el trámite con el Banco BBVA, el hecho de que el demandante decidiera tramitar el crédito con otra entidad financiera no constituye un incumplimiento. Lo anterior, como quiera que el objeto de la prestación era el trámite del crédito para el pago del precio pactado en el contrato de promesa de compraventa, resultando el nombre de la entidad financiera secundario. Con Banco BBVA, el demandante tenía una carta de aprobación cuyo desembolso se encontraba condicionado a las políticas de la entidad financiera, situación conocida por las partes al punto de haber condicionado la materialización de la compraventa a la aprobación del crédito⁵.

Es de señalarse que el hecho de haberse tramitado el avalúo con destino a la entidad financiera Colpatria S.A., da cuenta de que el aquí demandante sí realizó el trámite del crédito para el cumplimiento de aquello a lo que estaba obligado, no encontrándose probado el incumplimiento alegado por el aquí demandado.

Finalmente esta Juzgadora ordenará la restitución de las arras debidamente dobladas a favor del demandante a tenor de lo pactado por las partes en el contrato referido, ya que las mismas fueron tenidas por los contratantes para confirmar el acuerdo y asegurar su ejecución, nótese que las mismas se encuentran contempladas en la cláusula de incumplimiento. Al respecto: *"Corresponden a aquellas dadas por uno de los contratantes al otro como liquidación anticipada de los perjuicios, en cuyo caso la estipulación tiene los caracteres de cláusula penal, de la que solo se diferencia en cuanto esta no es como aquellas prestación real y antelada ... son a la vez señal de quedar convenidos los contratantes y garantía para el resarcimiento de los perjuicios en caso de incumplimiento. Las partes no pueden apartarse del compromiso contractual. La parte que no tiene culpa en la inejecución del contrato puede elegir, como en la cláusula penal, entre elegir su cumplimiento, o apropiarse de las arras en caso de haberlas recibido, o exigir las dobladas, en caso de haberlas desembolsado. La parte que dejó de cumplir el contrato no puede, como en las arras penitenciales, imponer a la otra uno u otro extremo*⁶.

Reconocidas las arras penitenciales a tenor de lo anteriormente señalado, se procederá a negar las condenas por perjuicios pretendidas por la parte

⁵ parágrafo. Cláusula 4 Contrato de Promesa de Compraventa

⁶ CSJ, 6 jun. 1955, GJ T LXXX, nº 2154 pag 413

demandante, adicionalmente, porque tales perjuicios no fueron probados con suficiencia en el transcurso del proceso y su tasación resulta insuficiente para ser declarados.

Por lo expuesto en precedencia, la suscrita JUEZ TERCERA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE con sede desconcentrada en la localidad de Suba, administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley

RESUELVE

1. Declarar el incumplimiento por parte del vendedor aquí demandado, del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes el 27 de mayo de 2017.
2. En consecuencia Ordenar la resolución del contrato promesa de compraventa celebrado entre las partes el 27 de mayo de 2017.
3. Ordenar al demandado Pedro Nel Peña con cédula de ciudadanía No. 17.307.442 a restituir al demandante Néstor Cifuentes Pardo con cédula No. 79.893.676, la suma de \$10.000.000 a título de arras penitenciales debidamente dobladas. Esto es la suma de \$20.000.000, más sus respectivos intereses causados desde la ejecutoria de la presente hasta tanto se configure el pago.
4. Negar las demás pretensiones de la demanda por lo expuesto.
5. Condenar en costas a la parte demandada. Tásense por secretaría. Se señalan como agencias en derecho la suma de \$2.000.000.
6. Ordenar la terminación y archivo del presente proceso.

Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple con
sede desconcentrada en la localidad de Suba

Se deja constancia que el día de hoy 14 de Octubre de 2022 a las 8:00 de la mañana, notificó la presente decisión por anotación en el estado número 37.

EDNA ROCÍO BAUTISTA CALDERÓN
MB

Firmado Por:
Viviana Gutierrez Rodriguez
Juez Municipal
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 03 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: **19d14c2e95d273aa8a3506281143bb9e3fbb6c2a3ecf89f50c4a9e62cfbfaab0**

Documento generado en 14/10/2022 12:01:14 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>