REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., ocho (8) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Proceso **Declarativo – Responsabilidad contractual**
Rad. Nro. 110014003055**2017**0**1168**01
Demandante: CERROS DE YERBABUENA S.A.
Demandado: ANDRÉS CARDOZO VÁSQUEZ

Agotado el trámite de esta instancia, resuelve este Despacho la apelación formulada contra la sentencia proferida por el Juzgado Cincuenta y Cinco (55) Civil Municipal de Bogotá el 11 de marzo de 2020.

ANTECEDENTES

Cerros de Yerbabuena S.A., actuando por intermedio de apoderado judicial, demandó a Andrés Cardozo Vásquez, en procura de obtener sentencia con las siguientes declaraciones y condenas[1]:

> *PRIMERA: Que se declare que el señor ANDRES CARDOZO VASQUEZ incumplimiento (SIC) el contrato de compraventa suscrito por mi poderdante y el demandado y protocolizado en la Escritura Pública No. 2020 de 15 de mayo de 2015 otorgada en la notaria treinta y siete (37) de Bogotá D.C al no pagar el saldo en mora correspondiente a la obligación por el adquirida, correspondiente a la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($50.000.000)*
> *SEGUNDA: Como consecuencia de la declaratoria de incumplimiento del contrato se condene al DEMANDADO al cumplimiento del contrato, al pago del saldo en mora, que asciende a la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($50.000.000) a favor de mi cliente.*
> *TERCERA: Como consecuencia de la declaratoria del incumplimiento del contrato se condene al DEMANDADO al pago de la cláusula penal pactada en VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE ($29.000.000)*
> *CUARTA: Sumado a lo anterior también se pretende el pago de los intereses moratorios contabilizados desde que el demandado se constituyó en mora hasta que se verifique el pago total de la obligación (SIC).*
> *QUINTO: Que se condene a la parte demandada en costas y agencias en derecho.*

Como sustento fáctico de las anteriores peticiones se precisó lo siguiente[2]:

a. El nueve de abril del 2015 Constructora Yerbabuena S.A.S. como promitente vendedor y Andrés Cardozo Vásquez en calidad de promitente comprador celebraron contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble identificado con el número 67 de la parcelación Cerros de Yerbabuena ubicado en la vereda de San Gabriel del municipio de Sopo – Cundinamarca.
b. Mediante la Escritura Pública No. 2020 otorgada el 15 de mayo de 2015 en la Notaría 37 del Círculo de Bogotá las partes en conflicto celebraron el contrato de compraventa sobre el inmueble con folio 176-100739, transfiriéndose el dominio a favor del señor Cardozo Vásquez en su calidad de comprador.

---

[1] Fl. 73 Cuaderno principal.
[2] Fls. 70 a 72 Cuaderno principal.

c. En la cláusula cuarta del citado instrumento se acordó como precio la suma de $290.000.000, los cuales serían cancelados en dos pagos: (i) la suma de $87.000.000 que se declararon recibidos a satisfacción por la vendedora y (ii) el saldo restante, esto es $230.000.00, con el producto de un crédito con garantía hipotecaria de primer grado concedido por Bancolombia S.A. al comprador.
d. Del préstamo otorgado por Bancolombia S.A. al demandado, solo se entregó la suma de $153.000.000 al demandante de vendedor, quedando un saldo pendiente de $50.000.000 a favor de dicho extremo procesal.
e. Se requirió al señor Cardozo Vásquez para que cancelara la totalidad de la obligación a su cargo por la compraventa celebrada.
f. Se intentó llegar a un acuerdo consistente en que el demandado cancelara el saldo insoluto cediendo sus derechos fiduciarios sobre el patrimonio autónomo Fideicomiso Mocawa Resort[3], sin embargo, no se suscribió el contrato de cesión y demás documentos necesarios.
g. A la fecha de presentación de la demanda, no se ha cancelado por parte del vendedor accionado la suma de $50.000.000.

La demanda se admitió mediante providencia del 12 de abril de 2018 en donde se ordenó la citación al extremo pasivo[4].

El demandado se notificó de la mentada decisión mediante aviso[5], quien dentro del término de traslado concedido por la ley, contestó el libelo incoativo oponiéndose a las pretensiones, proponiendo las excepciones de mérito que denominó *Inexistencia de la causal de incumplimiento alegada, cobro de lo no debido, hecho relativo a un tercero y falta de legitimación por pasiva*, las que se sustentaron en que el demandado en su condición de contratante comprador dio cumplimiento a lo pactado en el contrato de compraventa y concretamente en lo que concierne al pago del precio en la forma pactada en la cláusula cuarta de dicho contrato, porque la suma $87.000.000 se declaró recibida a satisfacción por el vendedor y la suma de $203.000.000 fue cancelada con el producto del crédito No. 20990184404 otorgado por Bancolombia, siendo desembolsado en tal cuantía, por lo cual, la demandante realiza el cobro de una suma que no se adeuda por el demandado y en ese sentido, el incumplimiento respecto al segundo pago no es responsabilidad del comprador, debiendo exigir el cumplimiento del mismo a Bancolombia[6].

Posteriormente, una vez fenecido el término de traslado de las excepciones y habiéndose pronunciado la demandante sobre estas[7], el 11 de diciembre de 2019 se llevó a cabo la audiencia inicial citada diligencia donde (i) se declaró fracasada la etapa de conciliación, (ii) se surtieron los interrogatorios de las partes, (iii) se fijaron los hechos y el objeto del litigio, (iv) se efectuó el control de legalidad, (v) se decretaron las pruebas y (vi) se fijó como fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento[8].

LA SENTENCIA DEL A QUO

Agotado el término para alegar, la jueza de primera instancia dictó sentencia el 11 de marzo de 2020, en la cual donde (i) se declararon no probadas las excepciones de *"hecho relativo a un tercero"* y *"falta de legitimación por pasiva"*, (ii) se declararon

[3] Cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A.
[4] Fl. 91 Cuaderno principal.
[5] Fls. 151, 154 a 155 Cuaderno principal.
[6] 144 a 150 Cuaderno principal.
[7] 158 a 162 Cuaderno Principal.
[8] Fl. 177 a 179 Cuaderno principal.

probadas las excepciones de *"inexistencia de la causal de incumplimiento alegada"* y *"cobro de lo no debido"*, (iii) se denegaron las pretensiones de la demanda y (iv) se decretó la terminación del proceso[9].

Para llegar a esa decisión, se sostuvo que (i) las obligaciones derivadas del contrato de promesa perdieron vigencia al momento de celebrarse el contrato de compraventa y (ii) del acervo probatorio recaudado se extrae que, contrario a lo expuesto en el hecho cuarto de la demanda, la sociedad accionante realmente recibió más de 190 millones de pesos del crédito desembolsado por Bancolombia S.A., por lo que, no se puede imputar incumplimiento alguno del negocio preparatorio, el cual básicamente nace para morir y, de las obligaciones suscritas en la Escritura Pública 2020 del 2015, donde se celebró la compraventa, no se acreditó el incumplimiento alegado por la demandante.

EL RECURSO DE APELACIÓN

Frente a la decisión apenas reseñada, el apoderado de Cerros de Yerbabuena S.A., formuló recurso de apelación[10], exponiendo como reparos concretos los siguientes:

- De una parte, señaló que no le asiste razón al *a quo* frente a la pérdida de vigencia del contrato de promesa, ya que el mismo complementa y no contradice a la compraventa finalmente celebrada, pues se trata de un contrato complejo que tiene una unidad jurídica y por ende, las obligaciones en aquél plasmadas siguen vigentes.
- En ese sentido, no se hizo una valoración integral de lo manifestado por el señor Andrés Cardozo Vásquez al rendir su interrogatorio y los correos electrónicos adosados en el plenario, frente al trámite de cesión de los derechos fiduciarios por parte del demandado a favor del demandante para cancelar el valor insoluto de $50.000.000.

CONSIDERACIONES

Revisado el plenario se establece que ningún reparo merece la actuación desarrollada dentro del presente proceso, pues la competencia para conocerlo correspondía al juez civil municipal en primera instancia, y por contera a este Despacho Judicial como superior funcional. De igual suerte se encuentra que la capacidad para ser parte y comparecer al proceso están debidamente acreditadas. Asimismo, la demanda reúne las exigencias que para el caso establece nuestro ordenamiento Procesal Civil, al igual que no se observa causal de nulidad alguna que haga nugatoria la actuación, permitiendo de esta forma que la instancia concluya con sentencia que amerita el asunto sometido a estudio en este momento.

Sentado lo precedente, y atendiendo a que en este asunto solamente apeló la sociedad demandante, esta sede judicial única y exclusivamente tiene competencia para pronunciarse sobre los argumentos expuestos por Cerros de Yerbabuena S.A, tal y como dispone el art. 328 del Código General del Proceso. Dicho esto, se revisará si las obligaciones del contrato de promesa se encuentran aún vigentes y trascienden al contrato de compraventa del predio que el negocio preparatorio trataba y, en consecuencia, si el demandado incumplió alguna de sus obligaciones adquiridas con la aquí demandante, en específico el pago de la suma de $50.000.000.

---

[9] Parte resolutiva minutos 24:00 a 25:10 de la audiencia celebrada el 11 de marzo de 2020.
[10] Minuto 25:13 y siguientes de la audiencia celebrada el 11 de marzo de 2020.

Sobre el punto, cabe recordar que el contrato de promesa de compraventa, es un contrato preparatorio, que tiene un carácter transitorio y temporal, cuya promesa se entiende cumplida cuando se celebra el contrato convenido, en este caso, el contrato de compraventa, como así lo tiene clarificado la jurisprudencia:

> "(…) *la promesa de contrato, como tal, se encuentra en los momentos postreros en la gestación de los acuerdos contractuales, teniendo un peculiar cariz provisional y transitorio en cuanto es un convenio eminentemente preparatorio de otro cuyo resultado no pueden o no quieren alcanzar de inmediato las partes, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y futura de llevarlo a cabo con posterioridad, agotándose en él su función económico - jurídica, quedando claro, entonces, que como "no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato" (G. J. CLIX pág.283)* (…)".
>
> "*Trátase, pues, de una temporalidad consubstancial al contrato, necesaria sí, pero racional y breve, circunscrita exclusivamente a disponer el contrato futuro, razón por la cual repugna a su esencia que pueda ser ilimitada o vaga, toda vez que, insístese, la naturaleza del contrato apunta a la celebración de otro a cuya espera no pueden permanecer perpetuamente vinculadas las partes* (…)".
>
> "*De ahí que la Corte, en sentencia del 13 de noviembre de 1981, luego de asentar la consensualidad del contrato de promesa mercantil y la incompatibilidad en la materia con el artículo 89 de la Ley 153 de 1889, hubiese advertido que "El contrato de promesa tiene una razón económica singular, cual es la de asegurar la confección de otro posterior, cuando las partes no desean o están impedidas para hacerlo de presente. Por eso no es fin sino instrumento que permite un negocio jurídico diferente, o, para mejor decir, es un contrato preparativo de orden general. De consiguiente, siendo aquélla un antecedente indispensable de una convención futura, esta modalidad le da un carácter transitorio y temporal y se constituye en un factor esencial para su existencia. Desde luego los contratantes no pueden quedar vinculados por ella de manera intemporal, porque contradice sus efectos jurídicos que no son, de ninguna manera, indefinidos (…) (G.J. CLXVI. No. 2407)* (…)"[11] [subraya fuera de texto].

Es así que, el contrato de promesa o preparatorio nace a la vida jurídica para dejar de existir cuando el contrato prometido ha sido perfeccionado, como en el caso que nos ocupa.

Nótese que en la promesa de compraventa suscrita por Constructora Yerbabuena S.A.S. en su calidad de promitente vendedor y Andrés Cardozo Vásquez obrando como promitente comprador, se obligaron a transferir el dominio del inmueble identificado con el número 67 de la parcelación Cerros de Yerbabuena[12].

Por su parte, en la Escritura Pública 2020 del 15 de mayo de 2015 se celebraron los siguientes negocios jurídicos, (i) resciliación parcial de contrato de compraventa entre Cerros de Yerbabuena S.A. y Constructora Yerbabuena S.A.S., (ii) venta de Cerros de Yerbabuena S.A. a Andrés Cardozo Vásquez, y (iii) constitución de hipoteca de Andrés Cardozo Vásquez a Bancolombia S.A.[13]

---

[11] CSJ. Civil. Sentencia de 28 de julio de 1998, exp. 4810, criterio reiterado el 26 de marzo de 1999, exp. 5149; y el 7 de noviembre de 2003, exp. 7386.
[12] Fl. 7 Cuaderno principal.
[13] Fls. 13 a 25 cuaderno principal

Los tres contratos recaen sobre el predio 67 de la parcela denominada Cerros de Yerbabuena e identificado con el folio No. 176-100739, por lo que, resulta claro entonces que la promesa de compraventa se extinguió por el cumplimiento de su función jurídica, comoquiera que ésta se agotó totalmente al momento de celebrarse la venta y transferencia prometida, puesto que no obstante, la sociedad que celebró el contrato preparatorio difiere totalmente de la persona jurídica que perfeccionó la venta y es hoy la demandante, lo cierto es que las partes de este litigio celebraron el contrato prometido con todas las formalidades legales, lo cual quiere decir que la prestación de hacer, que es esencial a la promesa, se encuentra totalmente satisfecha, al margen de que se haya cambiado las estipulaciones respecto a la forma de pago, ya que las partes tienen plena libertad para hacer estas modificaciones, lo que irrefragablemente permite concluir que ese contrato preparatorio quedó extinto y, por ende, se denota totalmente improcedente que frente a este se depreque el cumplimiento de la obligación del pago del precio en la forma que allí se señaló que fue recogida de distinta manera en la compraventa misma.

En ese sentido, el objeto del litigio se circunscribe exclusivamente al cumplimiento o no de las obligaciones derivadas del contrato de venta otorgado en la Escritura Pública 2020 de 2015, concretamente la relativa al pago del precio, punto sobre el que existen una serie de divergencias entre lo dicho por el apoderado de la accionante en la demanda y lo expresado por su representante legal en interrogatorio.

Así se tiene respecto del pago que en la clausula cuarta de la Escritura Publica reseñada, se indicó que el precio de la compraventa por la suma de $290.000.000, se pagaría por el comprador al vendedor así:

> *a) La suma de OCHENTA Y SITETE MILLONES DE PESOS MONEDA CORIENTE ($87.000.000.oo) que EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A) (ES) declara (n) recibida de manos de EL (LA) COMPRADOR (A) (ES) a entera satisfacción.*
>
> *b) El saldo, o sea, la suma de DOSCIENTOS TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($203.000.000) con el productode un crédito con garantía hipotcaria de primera grado que para ales efectos le (s) ha (n) otorgado BANCOLOMBIA S.A. que adelnta se llamará solo BANCOLOMBIA S.A., a EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) una vez se cumplan los requisitos exigidos por la referida entidad, requisitos que este (a) (os) declara (n) conocer.*

No obstante, en la demanda respecto al primer pago no se hizo reparo alguno, la representante legal de la demandante indicó que de dicho monto sólo se recibieron $40.000.000 y que el excedente se saldaría con lo que se recibiera por la cesión de derechos fiduciarios que hiciera el demandado, sin embargo, al tenor literal de la cláusula transcrita sólo se plasmó en el literal a) que la suma de $87.000.000 se *"declara (n) recibida de manos de EL (LA) COMPRADOR (A) (ES) a entera satisfacción".,* sin que se hiciera salvedad alguna al respecto.

En lo concerniente al segundo pago, en la demanda se indicó que del producto del crédito otorgado a Andrés Cardozo Vásquez por Colombia sólo se recibió un pago por $153.000.000 por parte del comprador, sin especificar el modo y la fecha en que se efectuó, y posteriormente, la representante legal señaló que se recibió del demandado la suma de $199.200.000.

En ese sentido, se tiene que contrario a lo aseverado en el libelo, del producto del crédito otorgado al señor Cardozo Vásquez por Bancolombia S.A., no se probó que se adeuda la suma de $50.000.000 por concepto del precio de la venta del inmueble ya

mencionado, ni tampoco que tal valor se adeuda como parte del precio de dicha venta respecto del primer pago pactado por $87.000.000 puesto que se itera, en la escritura de compraventa se indicó que estos fueron recibidos a satisfacción por el vendedor y por ello, teniendo en cuenta que impera la autonomía de la voluntad de los contratantes (art. 1602 C.C.) la ejecución de la obligación de hacer -celebración de la compraventa- determina *per se* la ratificación de los contratantes en el cumplimiento de la misma en las condiciones recogidas en la escritura de compraventa y, por ende, se cierra toda posibilidad de que se alegue el incumplimiento de obligaciones estipuladas de distinta forma en el contrato promesa de compraventa respecto al precio y su pago, siendo inane hacer análisis alguno del acervo probatorio relativo a una cesión de derechos fiduciarios por parte del demandado a favor de la demandante, porque, se itera, dicho pacto dejo de existir y, en todo caso, la aquí demandante no fue parte de esa negociación.

Dicho esto, esta sede jurisdiccional no puede otra cosa sino confirmar íntegramente la sentencia objeto de apelación, con la consecuente condena en costas a los apelantes.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia emitida el once (11) de marzo de dos mil veinte (2020) por el Juzgado Cincuenta y Cinco (55) Civil Municipal de Bogotá.

SEGUNDO: CONDENAR a la sociedad recurrente en costas de la segunda instancia. Liquídense por el juez de primera instancia, en los términos del artículo 366 del Código General del Proceso, incluyendo la suma de $ 1.000.000, como agencias en derecho.

TERCERO: Remítase el expediente al Despacho de origen, para lo pertinente.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE, Y DEVUÉLVASE,

HEIDI MARIANA LANCHEROS MURCIA
JUEZ

JASS