

**REPUBLICA DE COLOMBIA**



Rama Judicial del Poder Publico

**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., cuatro (4) de diciembre de dos mil veintitrés (2022)

**SEGUNDA INSTANCIA  
(APELACION SENTENCIA)**

Referencia: **EJECUTIVO No. 110014003029-2021-00110-01**

Demandante: **CINCO URBANA S.A.S.**

Demandado: **JHON ALEXANDER SOSA QUIROGA, BEATRIZ ELENA  
PENAGOS, ROSAURA CHAVEZ PRADA y DIANA  
CAROLINA SOSA**

Agotado el trámite correspondiente, procede el despacho a proferir el fallo que en derecho corresponda dentro del asunto de la referencia, desatando el recurso de apelación que fuera concedido a la parte actora contra el pronunciamiento de primera instancia.

**ANTECEDENTES**

CINCO URBANA S.A.S. actuando mediante apoderado judicial promovió ejecución contra BEATRIZ ELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA y ROSAURA CHAVEZ PRADA, con el fin de que previo el trámite del proceso Ejecutivo Singular se obtenga el pago de la cláusula penal pactada en la promesa de compraventa celebrada entre las partes el 23 de noviembre de 2019 junto con los intereses moratorios a partir de su exigibilidad y hasta que se efectúe el pago total de la misma, así como por las costas procesales.

**TRÁMITE PROCESAL**

Cumplidos los presupuestos formales mediante auto del 7 de abril de 2021 el Juzgado 29 Civil Municipal de Bogotá libró la orden de pago deprecada en la que se ordenó la notificación a la parte demandada de conformidad con lo dispuesto en los arts. 290 y siguientes del C.G.P. o los lineamientos del Decreto 806/2020.

Los demandados fueron notificados del mandamiento de pago por conducta concluyente en los términos del art. 301 del C.G.P., quienes mediante su apoderado propusieron las excepciones de mérito denominadas "*CONTRATO CUMPLIDO*", "*IMPOSIBILIDAD DE COBRO DE LA CLÁUSULA PENAL*", "*TÍTULO EJECUTIVO INEXISTENTE*" y "*MALA FE*", las cuales fueron descorridas por la parte actora.

Por auto del 5 de noviembre de 2021 el A quo convocó a audiencia contemplada en el art. 443 del CGP en concordancia con el art 372 ib., llevándola a cabo el 2 de febrero de 2022 donde se evacuó la conciliación, interrogatorio de parte, fijación del litigio y el saneamiento del proceso, procediendo a señalar fecha para evacuar audiencia del art. 373 del C.G.P.

En sesión de audiencia del 20 de abril de 2022 se abrió y evacuó la etapa probatoria, se dispuso que los alegatos de conclusión fueron allegados por escrito, así como el incidente formulado por el extremo demandado, toda vez que la plataforma presentó fallas.

Aportados los correspondientes escritos contentivos de los alegatos de conclusión, mediante auto del 16 de agosto de 2022 se señaló fecha para llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento.

### **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Surtido el correspondiente trámite procesal, el Juzgado 29 Civil Municipal de Bogotá dictó sentencia en audiencia celebrada el 5 de octubre de 2022 en la que resolvió declarar probadas las excepciones de mérito propuestas por los demandados, decretó la terminación del proceso, levantamiento de medidas y consecuente condena en costas a la parte actora.

La apoderada demandante interpuso el recurso de apelación contra la sentencia.

### **LA IMPUGNACION**

En resumen, expone la actora que no se hizo una valoración detallada de las pruebas, pues el contrato no solo comprendía la transferencia de dominio del bien, sino también la celebración de un negocio fiduciario y que los promitentes vendedores debían salir al saneamiento del bien, que subsiste con la firma de la escritura pública y se obligaron a responder frente al Fideicomiso y frente a terceros por lo que solicita se declare que los demandados incumplieron las obligaciones contractuales.

### **TRAMITE DE SEGUNDA INSTANCIA**

Por auto del 16 de junio de 2023 esta instancia admitió el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, el cual fue adherido por la parte demandada y dispuso conceder el término de cinco (5) días a sus contrapartes, derecho del cual hizo uso solamente la parte demandada en los siguientes términos:

Señala que la obligación de los demandados solo fue transferir en venta el inmueble de su propiedad a Cinco Urbana SAS y cumplieron la promesa a cabalidad transfiriendo el bien a la persona que en su condición de compradora indicó Cinco Urbana SAS.

Indica que la demandante conocía de la existencia del proceso del Juzgado 42 civil del circuito de Bogotá que involucraba el inmueble objeto de compraventa y que salió con fallo a su favor, el cual no fue impedimento para completar la negociación y no existe la multiplicidad de procesos de que habla la actora ni el predio está en riesgo para su actual propietario, como tampoco existió evicción.

### **APELACION ADHESIVA PARTE DEMANDADA**

La parte demandada solicita modificar parcialmente la sentencia apelada teniendo en cuenta que las excepciones prosperaron emitiendo sentencia totalmente favorable a la parte demandada y no sancionó al demandante por su probada mala fe, por lo que solicita declarar fraude procesal y ocultamiento de hechos por la parte actora y disponer el pago de multa y la condena en perjuicios causados a los demandados por la actora de conformidad con los

arts. 42-3, 79, 80, 81, 86, 283, 443-3 debido a las medidas cautelares. Igualmente, se adecuen las agencias en derecho a los porcentajes de la norma procesal.

Así las cosas, corresponde proveer sobre el recurso de alzada del fallo de primer grado interpuesto por la parte demandante y demandada-adhesivo, para lo cual se tienen en cuenta las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

Los requisitos o exigencias legales para una debida estructuración de la relación procesal, también llamados presupuestos procesales, aparecen concurrentes al plenario, luego, la demanda en forma, la capacidad para ser parte y capacidad procesal, no soportan reproche alguno, lo que habilita un fallo de fondo, máxime que no se observa causa que invalide lo actuado y que la competencia para conocer de este proceso en primera instancia se atribuye al *a-quo* y recae en este Juzgado la segunda.

Delanteramente debe decirse que, en relación con la apelación adhesiva, el Parágrafo del art. 322 del C.G.P., dispone: "La parte que no apeló podrá adherir al recurso interpuesto por otra de las partes, en lo que la providencia apelada le fuere desfavorable." (Resaltado del despacho)

Así entonces, para que proceda la apelación adhesiva, la decisión debe ser total o parcialmente adversa a las pretensiones de la parte de tal manera que le genere el interés legítimo para recurrir, puesto que, una decisión favorable a las pretensiones de la parte no la faculta para recurrir.

Conforme con lo expuesto, resulta evidente que los requisitos del art. 322 ib. no se cumplen en este caso por cuanto la apelación adhesiva fue interpuesta contra una decisión que le resultó totalmente favorable, lo que excluye su interés para recurrir, adicionado a que lo pretendido por el extremo pasivo es que con ocasión de las prosperidad total de las excepciones propuestas se declare fraude procesal y ocultamiento de hechos por la parte actora para que sea ordenado el pago de multa y condena en perjuicios causados a los demandados, pedimentos que corresponden a pretensiones que únicamente pueden ser perseguidas a través de un proceso declarativo, trámite diferente a la ejecución que aquí nos ocupa y de lo cual son plenos concedores los demandados, pues ello queda en evidencia con la demanda de reconvención que presentaron al interior del proceso ejecutivo.

Y, respecto a la adecuación del monto de las agencias en derecho, sabido es que el art. 366 del C.G.P. establece la condena a la parte vencida en el proceso y en caso de que prospere parcialmente la demanda, faculta al juez para que pronuncie condena parcial o se abstenga de hacerlo.

En el caso el fallador optó por la condena a la parte vencida ante la prosperidad total de las excepciones y señaló las agencias en derecho para tal fin, sin embargo, este es un tema que solo puede ser controvertido contra el auto que aprueba la liquidación de costas a través de los recursos de reposición y apelación, que no en la apelación de la sentencia (art. 366-5 del CGP).

Por lo anterior, debe declararse la improcedencia del recurso de apelación adhesiva presentada por los demandados.

Ahora, en lo atinente a la inconformidad de la actora relacionada con el incumplimiento de las obligaciones contractuales pactadas en el contrato de

promesa de compraventa base de ejecución y que atribuye a los demandados, se advierte que sus argumentos no tendrán acogida y el fallo de primera instancia será confirmado por las razones que a continuación se exponen:

Acorde con la jurisprudencia y doctrina nacional, la promesa de compraventa es un contrato preparatorio destinado a abonar el camino del contrato definitivo y genera una obligación de hacer, cual es la de celebrar el contrato prometido sometido al acaecimiento de un plazo o de una condición: "*La promesa es un contrato en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados*" (ESCOBAR SANÍN, GABRIEL, Negocios civiles y comerciales II, El contrato, Biblioteca Jurídica Diké, 1994)

La promesa pierde vigencia con la realización del contrato definitivo pactado, ya que su propósito es la celebración del contrato futuro "*Al perfeccionarse el pacto inicialmente convenido la promesa <se extingue por el cumplimiento de su función jurídica>*" (Sentencia SC3250-2020 Radicado 11001310303620120005601 M.P. Dr. Octavio Augusto Tejeiro)

El contrato final es el objeto de la promesa, así, celebrado éste, se cumple el contrato futuro prometido y cesan los efectos jurídicos de la promesa dejando de surtir efectos, pues los dos son diferentes y no coexisten, uno sucede al otro; la promesa es el antecedente del contrato definitivo que va a celebrarse.

Con ello queda de manifiesto que la promesa consiste en un contrato preparatorio de un contrato posterior, siendo imposible que coexistan ambos contratos, diferenciándose absolutamente un contrato de otro, ya que el contrato de promesa contempla una obligación de hacer, que es el otorgamiento y suscripción del contrato convenido, en cambio, el contrato prometido conlleva la ejecución del hecho convenido, en este caso la transferencia del dominio del inmueble prometido en venta si se ha cumplido con lo pactado en la promesa.

Tenemos entonces que, el documento que dio origen a la presente acción se contrae al denominado "*Contrato de promesa de compraventa respecto de un inmueble*" suscrita entre las partes en litigio el 15 de noviembre de 2019 cuyo objeto de la promesa de compraventa fue transferir el derecho de dominio al fideicomiso (que indique la promitente compradora) del bien inmueble ubicado en la Calle 75 No. 23-43 de esta ciudad identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1434782.

Se advierte que el cumplimiento de lo pactado en la promesa se condensó en la escritura pública No. 297 del 10 de febrero de 2020 de la Notaría 67 del Círculo de Bogotá, donde consta la transferencia de dominio del bien inmueble prometido en venta a favor del fideicomiso dispuesto por la promitente compradora (Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria de obra única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso P.A. San Felipe), tal como se dispuso en el contrato de promesa, quien declara recibir real y materialmente el derecho de dominio y posesión.

Dicho documento público fue registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos respectiva, conforme da cuenta el certificado de tradición (50C-1434782) del bien inmueble en su anotación No. 09 el 20 de mayo de 2020.

Significa lo anterior que el contrato futuro pactado en la promesa de compraventa se cumplió con la firma de la escritura y su registro en la ORIP y

ante la realización del contrato final la promesa de compraventa pierde vigencia, por lo que cualquier discusión en relación con dicha negociación se debe hacer sobre la escritura pública o cualquier otro documentos que entre las partes se haya suscrito sobre el mismo, que no respecto de la promesa, en tanto sus efectos jurídicos perdieron vigencia.

*"(...) No obstante que la eficacia final del contrato se encuentra encaminada a obtener la celebración del acto jurídico prometido, suele acontecer que las partes, además de acordar la prestación de hacer que la naturaleza del contrato les impone, ajusten otras obligaciones propias del negocio jurídico prometido mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a éste. Son, pues, prestaciones que se avienen más con la naturaleza del contrato prometido, en el cual encuentran venero y no tanto con la de la promesa que, como ya se dijese, agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer. (sentencia STC 15089-2015)*

En conclusión, no resultan oportunas las alegaciones planteadas en la apelación de la sentencia para dar al traste con lo decidido en la primera instancia y sacar adelante sus pretensiones, por lo que sin entrar en mayores consideraciones habrá de confirmarse la sentencia del *A quo*, por estar ajustada a derecho y a la realidad jurídica de fondo y procesal, y sin condena en costas dada la improsperidad de los recursos propuestos por ambas partes.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Doce 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 proferida el 5 de octubre de 2022 por el JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL de esta ciudad, por lo señalado en la parte motiva de esta decisión.

**SEGUNDO: DECLARAR** improcedente el recurso de apelación adhesiva presentada por los demandados.

**TERCERO:** Sin condena en costas, dada la improsperidad de los recursos propuestos por ambas partes.

**CUARTO: DEVUÉLVASE** las presentes diligencias al juzgado de origen.

COPIESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,

**WILSON PALOMO ENCISO**  
JUEZ

ET

Firmado Por:

**Wilson Palomo Enciso**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 012**  
**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: **cda3eb2baf132d1f29e53c0a26be4ac3caa6ec159fc6adefe4e7d328941054c2**

Documento generado en 04/12/2023 08:46:25 PM

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