

## **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C. siete (7) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Agotado el trámite de la instancia y encontrándonos dentro de la oportunidad procesal correspondiente, es del caso definir la misma mediante la correspondiente sentencia, previos los siguientes:

### **ANTECEDENTES:**

**1.** YENNY FLOREZ ARCE y JAIME DÍAZ PARRA, mayores de edad, vecinos de Bogotá D.C., mediante apoderado judicial instauran demanda en contra de CINDY YURANYI PLAZAS PEÑA, a fin de que con su citación y audiencia y previos los trámites propios del proceso VERBAL DE MAYOR CUANTIA SOBRE RESOLUCIÓN DE CONTRATO, en sentencia se hagan las siguientes o similares declaraciones:

"**1.** Declarar el incumplimiento parcial del contrato de promesa de compraventa del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20311720 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte por parte de la señora CINDY YURANYI PLAZAS PEÑA identificada con la Cedula No. 1.069.712.128.

"**2.** Ordenar a CINDY YURANYI PLAZAS PEÑA identificada con la Cedula No. 1.069.712.128, cumplir con todas las obligaciones adquiridas mediante el contrato de promesa de compraventa del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20311720 fechado, 12 de agosto de 2015.

"**3.** Ordenar a la señora CINDY YURANYI PLAZAS PEÑA identificada con la Cedula No. 1.069.712.128 realizar el pago del capital, intereses, costas y honorarios causados por concepto del crédito hipotecario existente sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20311720 a favor el Banco Comercial AV Villas S.A.

"**4.** Condenar a la señora CINDY YURANYI PLAZAS PEÑA identificada con la Cedula No. 1.069.712.128 al pago de DOSCIENTOS CINCO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE (\$205.361.800) a título de cláusula penal a favor de mis poderdantes, señores YENNY FLOREZ ARCE y

JAIME DÍAZ PARRA identificados con Cédulas Nos. 66.841.730 y 79.445.605.”

Como hechos generadores de las aspiraciones se expusieron los que a continuación se sintetizan:

- Entre las partes, suscribieron un contrato de promesa de compraventa el día 12 de agosto de 2015, respecto de un bien inmueble ubicado en la Carrera 61 No. 238B-50, en el que los demandantes fungen como vendedores y la demandada como prometedora compradora.

- El valor del contrato se pactó en la suma de \$2.053'618.000 M/cte, los que se cancelarían **(i)** mediante la entrega de un lote de esmeraldas valorado en la suma de \$1.171'751.000.00, el que los vendedores declararon recibido a la firma del contrato; **(ii)** un segundo pago que se realizó mediante la entrega material, transferencia y tradición de los derechos de posesión y dominio de un apartamento ubicado en la Carrera 54C No. 143A-90 apartamento 714 de la Torre 2 del Conjunto Residencial Barcelona identificado con la matrícula 50N-20561120, valorado en la suma de \$600'000.000.00 M/cte; **(iii)** el saldo por la suma de \$281'867.000.00 M/cte se pagará por la compradora mediante la cancelación o subrogación al BANCO AV VILLAS S.A., de la única obligación hipotecaria existente a cargo de los vendedores, gravamen que pesa sobre el inmueble objeto de la compraventa, crédito del que se hace cargo la compradora a partir de la firma del contrato, comprometiéndose a mantenerlo al día, pero en todo caso, debe cancelar su totalidad o subrogarse en un término no mayor a 60 días calendario.

- Se estipuló como CLÁUSULA PENAL que el incumplimiento por alguna de las partes de todas o algunas de las obligaciones contractuales, hará a la parte cumplida acreedora al 10% del valor total del contrato, sin perjuicio del cumplimiento del mismo.

- Que el contrato fue perfeccionado mediante Escritura Pública 2831 de 2015 de la Notaría 5ª del Círculo de Bogotá D.C., registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20311720.

- Vencidos los 60 días calendario pactados por las partes, siguientes a la firma de la promesa de compraventa, la demandada – compradora, no canceló, subrogó ni tuvo al día el crédito hipotecario, siendo claro que incumplió con la forma y plazos

establecidos en el contrato, constituyéndose en mora en el pago del precio en la forma y tiempo debido, por lo que el BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A., inició proceso por el incumplimiento del pago del crédito hipotecario en contra de los vendedores – demandantes, el que cursa en el JUZGADO 6º CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., bajo el radicado 2015-687, registrándose la medida cautelar en el folio de matrícula del inmueble, mediante oficio 1697 del 22 de agosto de 2016.

### **TRÁMITE PROCESAL:**

Mediante auto del 1º de febrero de 2017 y previa subsanación, se admitió la demanda de la que se corrió traslado a la pasiva a través de CURADOR AD-LITEM, previo su emplazamiento, quien se pronuncia respecto de los hechos de la demanda, señalando que son ciertos los hechos, como consta en las documentales aportadas, excepto los numerados como 9º a 13 los que manifiesta no constarle, ateniéndose en cuanto a las pretensiones a lo que aparezca demostrado. No propone excepciones de ninguna naturaleza.

Por su parte la actora, descorre el traslado de la contestación de la demanda, señalando que se deben acoger las pretensiones de la acción.

Citadas las partes a audiencia de que trata el artículo 372 y 373 del C.G. del P., en la que se recepcionaron los interrogatorios de las partes, a saber:

**DEMANDANTE: YENNY FLOREZ ARCE:** dice no constarle los hechos, aclarando que la negociación la realizó su compañero JAIME DÍAZ PARRA, desconociendo los términos de la misma, solamente que la compradora incumplió el contrato; en cuanto a la demanda que les iniciaran por la obligación hipotecaria, desconoce los términos de esta.

**DEMANDANTE: JAIME DÍAZ PARRA:** señala que la negociación se realizó hace unos cinco años, como dice el contrato, se efectuó con el esposo de CINDY YURANY, de nombre ANDRÉS de quien no recuerda el apellido. Que se hizo la venta, se entregó el inmueble y en el compromiso, una de las cláusulas dice que la hipoteca debía ser subrogada o pagada en un tiempo prudencial, pero nunca se efectuó ni la subrogación ni los pagos tampoco. Que la lesión por la que demanda es porque sus nombres han estado

reportados en las centrales de riesgo a causa de la hipoteca, la que se encuentra pendiente.

La lesión enorme causada a los demandantes, consiste en los años que tienen de perjuicio sobre la parte financiera, ya que tuvieron una conciliación fallida sobre la parte donde reclaman los daños y perjuicios de estos años. Que, desde la firma de la promesa de compraventa, la demandada no les ha dado cara, pues aparece un señor ANDRÉS que es el esposo de ella, con quien se hizo la negociación, pero el dice que no va a hacer nada ya que no tiene dinero.

Agotados los interrogatorios de las partes, se fijó el objeto del litigio, se toman las medidas de saneamiento correspondientes, sin observar irregularidad o causal de nulidad alguna y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, documentales en su totalidad, declarándose precluida la etapa probatoria y se escuchó en alegaciones a las partes, quienes se mantienen en sus dichos.

### **CONSIDERACIONES:**

**1ª.** Los requisitos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, bautizados, entre nosotros, como presupuestos procesales, se hallan presentes en el caso sub-exámene, pues los escritos mediante los cuales se pidió tutela jurídica observaron las exigencias legales, es evidente la capacidad para ser parte, como la procesal, se siguió el trámite idóneo, y desde luego, la competencia para conocer recae en este Juzgado.

**2ª.** En tales condiciones y como no se vislumbra causal de nulidad que invalide la actuación desplegada, es del caso proferir sentencia de mérito.

**3ª. PROBLEMA JURÍDICO:** consiste en establecer:  
**(i)** Los efectos jurídicos del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, frente a la efectividad del mismo a través de la Escritura Pública prometida; **(ii)** si existe incumplimiento del contrato de compraventa de bien inmueble con posterioridad a la firma y registro de la Escritura Pública que dimana de aquel; **(iii)** si se configura o no, el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa realizado por parte de la prometedora; **(iv)** la existencia de los perjuicios reclamados.

**4ª. LA ACCIÓN:** Con la demanda se ejercita la acción de incumplimiento parcial por la compradora y consecuencial cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, celebrado entre las partes YENNY FLOREZ ARCE y JAIME DÍAZ PARRA como PROMETIENTES vendedores y CINDY YURANY PLAZAS PEÑA como PROMETIENTE contratante comprador, por cuanto se aduce que la demandada incumplió el mismo, dado que no pagó ni se subrogó en la hipoteca que pesa sobre el bien prometido en venta, lo que originó que la entidad bancaria crediticia iniciara la correspondiente acción hipotecaria, con la consecuencial de reporte negativo a las bases de datos de los prometientes vendedores.

**5ª.** El contrato de compraventa es un negocio jurídico a través del cual una persona se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. En lo que concierne a la obligación de dar, indicó que es el deber jurídico en el que se encuentra el vendedor de poner a disposición del comprador el bien adquirido y a fin de que pueda producirse su tradición, es decir, la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

La promesa de contrato a la luz del artículo 89 de la ley 153 de 1887, establece que *"...La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna..."* dejando abierta la posibilidad que esta los pueda generar siempre y cuando se cumpla con los requisitos especiales concebidos en la misma disposición, esto es **(i)** Que la promesa conste por escrito; **(ii)** 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 del Código Civil; **(iii)** Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; **(iv)** Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Agregando que *"Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado."*

Además, para que el contrato sea válido y produzca efectos entre las partes, debe reunir los requisitos preceptuados por el artículo 1502 del Código Civil, consistentes en **(i)** la capacidad legal de las partes; **(ii)** se exprese el consentimiento y éste sea exento de todo vicio, los vicios del consentimiento son error, fuerza y dolo; **(iii)** que el objeto del contrato sea lícito, esto es, que el fin perseguido sea permitido por las normas y, **(iv)** la causa lícita, que no es más motivo que impulsa a las partes a suscribir un contrato.

Por tratarse de un pacto bilateral, queda sujeto a lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil, sobre condición resolutoria tácita, y es preciso concluir en principio, que en todo contrato de suministro va envuelta la condición resolutoria, en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, como específicamente lo señala el artículo 973 del Código de Comercio, en concordancia con el 870 ibídem.

El contrato de compraventa, como sinalagmático perfecto que es, genera obligaciones tanto para el obligado en cumplir la prestación como para el favorecido con la misma. Siendo pues bilateral, en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, el otro, siempre que hayan satisfecho las cosas a que se obligó o allanándose a cumplirlas, tiene derecho a terminar el contrato y demandar en caso de ocasionarse perjuicios a pedir su indemnización a justa tasación. Lo anterior es desarrollo de la doctrina sentada por el artículo 1546 del Código Civil, que estipula que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de que una parte no cumpla lo pactado, por lo cual el contratante fiel puede escoger entre insistir en que se cumpla el contrato o pedir su resolución; esta concurrencia electiva que tiene el acreedor lo faculta, pues, para escoger entre aquéllos dos derechos con indemnización de perjuicios siempre.

**6ª.** De la relación contractual presentada, se colige con claridad que se trata de un contrato de promesa de compraventa y bajo las anteriores premisas, hemos de analizar primeramente si el contrato del que se pretende la resolución, reúne todos los requisitos para ser tenido como tal, pues en su defecto, carecería de fuerza vinculante para los contratantes y por ende viciado de nulidad, la que debe declararse aun oficiosamente en caso necesario, para hecho ello poder proveer sobre las pretensiones de la acción con sus correspondientes oposiciones. Al efecto:

De la revisión de su texto, obrante a folios 52 a 57 del expediente digital – cuaderno uno, se constata que reúne las condiciones especiales de que trata el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 y 1502 del Código Civil, siendo las partes capaces, concurriendo en éstas el consentimiento donde una promete vender y la otra comprar, cuyo objeto y causa con lícitas, no siendo contrario a la naturaleza, ni a las buenas costumbres o el orden público, existiendo en los contratantes el motivo que los indujo a celebrar el contrato, máxime cuando no hay prueba alguna contraria que refiera en cuanto a la inexistencia de causa.

Fluye de lo anterior, que se reúnen los requisitos para la constitución del contrato, tanto generales como especiales consagrados en la Ley.

**7ª.** Así las cosas, configurado el contrato base de la demanda, veamos la relación contractual entre las partes que lo suscriben:

Deviene innegable, de la prueba recaudada, que inicialmente las partes suscribieron el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE calendado el 12 de agosto de 2015, el que finalmente se efectivizó mediante la Escritura Pública 2831 del 25 de septiembre de 2015 otorgada en la Notaría 5ª del Círculo Notarial de Bogotá D.C.

Desde vieja data, la jurisprudencia ha señalado que **"...<<los efectos del contrato de promesa se extinguen por el cumplimiento espontáneo de sus obligaciones, lo cual, referido a la obligación típica del contrato de promesa, lo es la celebración del contrato prometido>>, tesis que ha sido acogida por esta Corporación, aunque sin alcances totalizadores, al considerar:**

**<<el objeto de la promesa -según lo tiene establecido la jurisprudencia- es la conclusión del contrato posterior. De ahí que "siendo el contrato de promesa un instrumento o contrato preparatorio de un negocio jurídico diferente, tiene un carácter transitorio o temporal, característica esta que hace indispensable, igualmente, la determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes por los elementos que lo integran.**

**(...) El contrato de promesa, por tanto, no puede confundirse con el prometido, pues es su antecedente; y la realización de este es el objeto de aquella. "La promesa no es sino una convención que sirve para celebrar otra, por lo que no produce más efecto que poder exigir la celebración de éste. Ahí termina su misión. Celebrado el contrato prometido desaparece la promesa. (...)**

**Por ello ha sido reiterada la posición de esta Corte al considerar que la promesa tiene un "carácter preparatorio o pasajero, lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el**

***prometido. (...) La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquella. (...)***<sup>1</sup>

Jurisprudencia la que, aplicada a este caso en concreto, decanta en la negativa de las pretensiones de la acción, dado que el incumplimiento se pretende respecto del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, suscrito entre las partes, el que se extinguió con el otorgamiento de la Escritura Pública que lo perfeccionó.

Nótese que la pretensión de los demandantes puntualmente se circunscribe a la declaratoria de incumplimiento parcial del contrato de promesa de compraventa y en manera alguna respecto del otorgado en cumplimiento de aquel, esto es la Escritura Pública.

Así las cosas, sin que haya lugar a un mayor análisis, impera la negativa de las pretensiones de la demanda, sin condena en costas por no aparecer causadas.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.** NEGAR las pretensiones de la demanda acorde con lo analizado en precedencia.

**SEGUNDO.** Sin costas en la instancia por no aparecer causadas.

### **NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**



**GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO**  
**JUEZ**

<sup>1</sup> Sentencia SC-2221-2020 del 13 de julio de 2020 de la Honorable Corte Suprema de Justicia- Sala de Casación Civil Exp. 76001-31-03-011-2016-00192-01. M.P. Dr. LUIS ALONSO RICO PUERTA.