



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Email: cmpl47bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., dieciocho (18) de agosto de dos mil veintiuno (2021) ¹

Proceso Nro.	: 11001-40-03-047-2019-00700-00
Clase de proceso	: Verbal
Demandantes	: Leonardo Palacio Hernández y Otra
Demandado	: Marval S.A
Asunto	: Sentencia.

I. Objeto a Decidir

Procede el Juzgado a proferir la correspondiente sentencia anticipada, de conformidad con lo normado en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso.

II. Antecedentes

1. Demanda.

Leonardo Palacio Hernández y Marjori Adriana Fajardo Ávila convocaron a Marval S.A para que, previos los trámites del proceso verbal de menor cuantía, se hagan los siguientes pronunciamientos:

1) “Que se declare que los demandados realizaron el cumplimiento tardío de las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa suscrita el 1 de noviembre de 2018 y su respectivo otrosí suscrito el 23 de enero de 2019, relacionados con la entrega real y material del inmueble a los demandantes”.

2) “Que se declare que los demandados realizaron el cumplimiento tardío de las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa suscrita el 1 de noviembre de 2018 y su respectivo otrosí suscrito el 23 de enero de 2019, relacionadas con la firma de la escritura de compraventa”.

3) “Que como consecuencia de lo anterior se condene a la cláusula penal moratoria establecida en la parte I, numeral V que asciende a 33.900.000, pactada en la oferta de compraventa, en la promesa de compraventa y otrosí”.

2. Presupuestos Fácticos.

La parte actora apoyó sus pretensiones en los hechos que resumidos son:

2.1. En atención a la publicidad ubicada en el barrio Villa Alsacia donde *“se promocionada un proyecto de venta de apartamentos por parte de la Constructora Marval”*, el 5 de abril de 2017 los demandantes realizaron un pago de \$6.800.000 con el fin de separar el apartamento 1704 y el parqueadero 110 del proyecto “LA FLORA ALSACIA RESERVADO”, y el 15 de ese mismo mes y año procedieron a firmar la oferta de compra de dicho inmueble.

¹ La presente decisión se notifica por anotación en estado Nro. 048 de 19 de agosto de 2021 Art. 295 C.G. del P y Art. 9 Decreto 806 de 2020.

2.2. Que, entre las partes aquí convocadas, el 1 de noviembre de 2018 se celebró un contrato de promesa de compraventa de inmueble, dentro del cual se estableció en su cláusula III "*FECHAS Y PLAZOS CLAVES DE LA RELACION CONTRACTUAL, literal b ESTABLECE FECHA DE INMUEBLE, se realizara dentro de los 30 días siguientes al pago total del precio del inmueble. Siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula séptima del presente documento*", documento que fue objeto de otrosí el 23 de enero de 2019 en el cual se estableció que "*la firma de la escritura debía darse 30 días calendarios siguientes a la firma de la promesa, en la notaria 16 del círculo de Bogotá*", sin embargo, esta se llevó cabo en la notaria 38 del círculo de Bogotá.

Agregó que, el **12 de febrero de 2019**, procedieron a firmar la escritura pública y a cancelar el pago de los gastos notariales y boleta fiscal, pero Marval S.A lo hizo el 3 de abril de ese mismo año, pese a que en el otrosí de la promesa se estableció que esta debía "*ser firmada por ambas partes 30 días contados a partir de la firma del otrosí*". Posteriormente, luego de cumplir con los requisitos exigidos en el contrato de promesa de compraventa, la demandada "*decidió programar la entrega material del inmueble para el día **14 de marzo de 2019 a las 2:00 pm***", a pesar que los 30 días se cumplían el 17 de febrero de 2019.

Mediante correo electrónico de fecha 12 de marzo de 2019 la demandada decidió aplazar la entrega para el **27 de marzo de 2019**, ante lo cual los demandantes expresaron su rechazo, toda vez que ya estaba coordinado "*la entrega de sala, muebles, piedra, espejos, instalación de aparatos en baño, toma de medidas de cortinas entre otros*", por eso mismo, ante el silencio de la constructora, el 14 de marzo de 2019 los demandantes se acercaron al conjunto residencial para recibir su inmueble pero esto no pudo ser posible ya que prohibieron su entrada. Finalmente, el **22 de marzo de 2019**, se materializó la entrega del apartamento.

3. El trámite de la instancia

3.1. El 26 de agosto de 2019 se admitió la demanda y ordenó su traslado², la sociedad Marval S.A se notificó por aviso³ y la contestó de manera **extemporánea**⁴, razón por la cual mediante auto de fecha 3 de julio de 2020 se resolvió dejar **sin valor y efecto** el acta de notificación personal que se hizo el 11 de octubre de 2019⁵, providencia debidamente ejecutoriada.

3.2 Es pertinente anotar la diferencia entre principios y reglas, según la cual "mientras estas ordenan una consecuencia jurídica definitiva o determinan comportamientos específicos, sin atender a las circunstancias fácticas o jurídicas, aquellos imponen mandatos de optimización enderezados a que algo se realice en la mayor medida de conformidad con esas circunstancias, por manera que buscan dar fisonomía a las instituciones jurídicas, delinearlas y definir las. En ese sentido, ha sostenido Robert Alexi cómo los principios '...ordenan que algo debe ser realizado en la mayor medida de lo posible...', al paso que las reglas '...exigen que se haga exactamente lo que en ellas se ordena...'"; -agregando más adelante- que los principios 'tienen valor normativo y concurren en la interpretación de las normas de procedimiento, en cuanto finalidades que deben ser cumplidas de manera preferente...' como sostiene el profesor Luís Ernesto Vargas Silva (La Función Constitucional de los Principios del CGP, visto en la pág. 323 del texto editado por la Universidad Libre a propósito del XXXIV Congreso Colombiano de Derecho Procesal), "en la medida que de esta forma ellos valen para que el juzgador pueda interpretar e integrar el ordenamiento positivo, basado en la finalidad que muestran."

² Folio 83 cuaderno principal.

³ Folios 88 a 91 cuaderno principal

⁴ Folios 131 a 149 cuaderno principal

⁵ Folio 153 cuaderno principal

⁶ Módulo de Aprendizaje, Procesos Declarativos en el Código General del Proceso. Autor Octavio Augusto Tejeiro Duque. Pag. 10-11, Consejo Superior de la Judicatura-Escuela Judicial Rodrigo Lara Bonilla.

De este modo, según lo dispuesto en el artículo 3º del Código General del Proceso, “las actuaciones se cumplirán en forma oral, pública y en audiencias, salvo las que expresamente se autorice realizar por escrito o estén amparadas por reserva”. Disposición que se acompasa con lo establecido en el art. 278 *ejusdem*, la cual contempla igualmente que el Juez podrá dictar sentencia anticipada, en cualquier estado del proceso, en los siguientes eventos: **1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.**”, supuestos que de contera conllevan a la pretermisión de etapas procesales establecidas para su cumplimiento, mismas que sin embargo y, en aplicación a los principios de celeridad y por economía procesal, el legislador previó los eventos en los que se puede obviar su realización⁷. En consecuencia, por ser suficientes las pruebas aportadas con la demanda para resolver el fondo del asunto, y no considerarse necesario decretar y practicar otras diferentes a las que ya obran en el expediente, se dictará sentencia por escrito.

III. Consideraciones

1. En el presente asunto no existe la posibilidad de formular objeción alguna respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, toda vez que se cuenta con una demanda correctamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse y para comparecer al proceso, así como con la competencia del juzgador para definir el asunto dejado a su consideración.

2. Como ha sido reiterado de vieja data por la jurisprudencia y la doctrina, **la promesa de celebrar un contrato**, de cualquier tipo que ella sea, se sujeta a determinados requisitos claramente definidos por el artículo 89 de la ley 153 de 1887 que reformara el 1611 del Código Civil, y cuya finalidad específica de carácter económico **es la de asegurar la culminación en lo futuro de otro contrato**, ya porque los intervinientes en el mismo busquen rodearlo de mayores seguridades o porque en el momento no quieren o no pueden realizarlo. De este modo se llega al convencimiento de que la promesa de celebrar un contrato no es un fin en sí misma considerada, sino un medio o instrumento que apareja la realización de otro negocio distinto⁸.

Así lo entendió la Corte Suprema de Justicia al señalar que la finalidad económica de la promesa de celebrar un contrato, le imprime “a esta convención un carácter eminentemente provisional y transitorio, por cuanto no se trata ya de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación de duración indefinida y de efectos jurídicos perpetuos. La transitoriedad indicada se manifiesta entonces como de la propia esencia de dicho contrato”⁹.

En consecuencia, una vez cumplido el plazo o la condición impuesta en la promesa de contrato y a su vez las partes celebran el contrato prometido, **es lógico que la “promesa” deje de existir** como acto jurídico, debido al hecho de haberse superado las circunstancias que existían para el momento de suscribir ese acto preparatorio

3. Es claro que la discusión que **originó** el presente asunto surge de lo acordado en la promesa de contrato celebrada entre las partes el 1 de noviembre de 2018, en virtud de la cual Marval S.A prometió vender a Leonardo Palacio Hernández y Marjori Adriana Fajardo Ávila el inmueble identificado con el folio de matrícula No. **50C-2039496** y se concertó el precio en la suma de \$338.635.000¹⁰. Posteriormente el 23 de enero de

⁷ CSJ Civil, 15/Agosto/2017, Rad. 11001-02-03-000-2016-03591-00, Luis Alonso Rico Puerta, posición reiterada en sentencia por la CSJ Civil, 3/Noviembre/2017, Rad. 11001-02-03-000-2017-01205-00, Aroldo Wilson Quiroz Monsalve.

⁸ Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá D.C. Sala Civil de Decisión Magistrado Ponente: Dr. Ariel Salazar Ramírez. Sentencia de 23 de octubre de 2009. Ref: 2006-00586-01.

⁹ Corte Suprema. G.J. T. CLXXII, p. 121.

¹⁰ Folios 12 a 16 cuaderno principal

2019 se firmó "otrosí" donde se estableció que la **entrega del inmueble** se daría "*Dentro de los 30 días siguientes al pago total del precio del inmueble, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula Séptima del presente contrato*" y que la firma de la escritura de venta "*se firmará por ambas partes al vencimiento de los 30 días calendario, contados a partir del día siguiente de la firma de este contrato (...)*"¹¹. Sin embargo, de los documentos aportados como pruebas en el curso de este trámite **se advierte que la venta prometida sobre el aludido bien ya se cumplió**, razón por la cual cae al vacío las pretensiones de la parte demandante.

En efecto, se recuerda que el artículo 756 del Código Civil enseña que "*se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos*"; y es así como los extremos de la litis ajustaron su comportamiento si se tiene en cuenta el texto de la Escritura Pública No. 772 del 12 de febrero de 2019, otorgada en la Notaria 38 de esta ciudad, instrumento en el que las partes protocolizaron la venta prometida sobre el aludido bien, puesto que el allí vendedor, esto es, Marval S.A "*transfiere a título de venta real y efectiva a favor de EL (LAS, LOS) COMPRADOR (A,ES), y éste (a) (os) adquiere (n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que LA VENDEDORA en la actualidad tiene y ejercita sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): APARTAMENTO NÚMERO 1704 TORRE 1 Y EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE NÚMERO 110, QUE FORMAN PARTE DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL LA FLORA ALSACIA RESERVADO – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE 13 NÚMERO 68F – 25 DE LA NOMENCLATURA DE BOGOTÁ (..)* A éste inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-2039496** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá". De igual forma, se **advierte** en la cláusula octava que "*MARVAL S.A hará entrega real y material a satisfacción a LOS COMPRADORES del inmueble objeto del presente contrato, junto con los bienes comunes esenciales señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en la proporción correspondiente a cada inmueble. LA CONSTRUCTORA entrega dicho inmueble, con todas las servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas e igualmente lo entrega a paz y salvo por concepto de pago del impuesto predial y gravámenes de valorización hasta la fecha del presente instrumento*"¹²

3.1 En este orden, no resulta posible **revivir** un negocio jurídico que ha quedado en el pasado, mucho menos pretender que tenga efectos hacia el futuro cuando las obligaciones que las partes adquirieron en la promesa de venta se **solucionaron desde el preciso momento** en que, de común acuerdo, perfeccionaron la compraventa propiamente dicha, otorgando el título con el que se transfirió el derecho de dominio de uno a otro, esto es, la Escritura Pública No. 772 del 12 de febrero de 2019, tal y como se desprende de la anotación número 4 del certificado de tradición y libertad del inmueble con folio de matrícula No. **50C-2039496** obrante a folios 76 a 78 del cuaderno principal, así como de lo afirmado por la parte actora en el hecho 14 de la demanda.

Al celebrarse la "compraventa" por escritura pública (como en este caso), los efectos de la promesa de contrato que la antecedió, de fecha 1 de noviembre de 2018 y su otrosí del 23 de enero de 2019, **se extinguieron**, y con ella las obligaciones que allí se habían acordado; por consiguiente, no se puede declarar su "*cumplimiento tardío*" como lo pretende los demandantes, porque ese previo acuerdo dejó de existir para el derecho como fuente de obligaciones. **Luego si una de las partes del contrato de promesa cumplió o no con sus obligaciones**, evidentemente es asunto que no puede solucionarse por un camino ya recorrido y que presenta un valladar insalvable: "la presencia del título traslativo de dominio"¹³. Por lo tanto, las discusiones que puedan surgir respecto de las estipulaciones derivadas de la promesa del contrato, ya no tienen vigencia en virtud de la celebración de la compraventa.

¹¹ Folios 8 a 11 cuaderno principal

¹² Folios 117 a 128 cuaderno principal

¹³ Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá D.C. Sala Civil de Decisión Magistrado Ponente: Dr. Ariel Salazar Ramírez. Sentencia de 23 de octubre de 2009. Ref: 2006-00586-01.

4. Sean suficientes las anteriores consideraciones, para que el **Juzgado Cuarenta y Siete Civil Municipal de Bogotá**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

Resuelva:

Primero. Negar las pretensiones de los demandantes, atendiendo las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Segundo. Declarar terminado el presente proceso.

Tercero. Condenar en costas a la parte **demandante**, las cuales serán liquidadas en su oportunidad por la secretaría. Inclúyase por concepto de agencias en derecho, la suma de **\$1.300.000.oo.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**FELIPE ANDRÉS LÓPEZ GARCÍA
JUEZ**

Firmado Por:

**Felipe Andres Lopez Garcia
Juez Municipal
Civil 047
Juzgado Municipal
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:

94f4a649ea16d4d7108fa7b156bce7010d3601de2725987b6398f253ba0d02f2

Documento generado en 18/08/2021 07:49:02 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**