



**SENTENCIA ANTICIPADA**

**PROCESO No. 110014003066-2022-01394-00**

**DECLARATIVO - VERBAL SUMARIO**

Demandante: **FERNANDO MARTÍNEZ SILVA**

Demandada: **RAFAEL ANTONIO CEPEDA RINCÓN**

Bogotá, D.C., 11 DIC 2023

Procede el Despacho a tomar la decisión que corresponda en el presente proceso, en virtud de no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado y a su vez al encontrarse facultado el Juzgado para emitir sentencia anticipada como lo consagra el artículo 278 del C.G.P.

**ANTECEDENTES**

1.- El señor FERNANDO MARTÍNEZ SILVA por medio de apoderada, promovió demanda declarativa contra el señor RAFAEL ANTONIO CEPEDA RINCÓN tendiente a que se declare el incumplimiento del contrato Promesa de Compraventa de Lotes de Terreno celebrado el 9 de septiembre de 2021 por parte del promitente vendedor Rafael Antonio Cepeda Rincón frente a la entrega de los inmuebles y su no comparecencia a la notaría acordada para la firma de la escritura correspondiente.

Así mismo, pidió que se le condene al pago de la cláusula penal, la cual fue fijada por las partes en la suma de \$20.000.000 M/cte.

Los hechos en que fundamenta la demanda son:

a.- El 9 de septiembre de 2021, RAFAEL ANTONIO CEPEDA RINCÓN en calidad de promitente vendedor y FERNANDO MARTÍNEZ SILVA como promitente comprador, celebraron el Contrato Promesa de Compraventa de Lotes de Terreno sobre los bienes denominados "el Manantial" con Matrícula Inmobiliaria No. 092-23460 y "el Remanso" con Matrícula Inmobiliaria No. 092-23459, ubicados en la Vereda de Montero Bajo del municipio de Belén, Boyacá.

b.- El precio pactado por las partes fue \$180'000.000 M/cte. los cuales serían cancelados así:

- La suma de \$20.000.000 M/cte. que serían cancelados el 9 de septiembre de 2021, en calidad de arras confirmatorias.
- La suma de \$140'000.000 M/cte. que serían cancelados el día de la protocolización de la escritura pública, esto es, el 15 de octubre de 2021.
- La suma de \$20'000.000 M/cte. que serían cancelados al momento de la entrega de los lotes, lo cual se realizaría en la segunda semana del mes de enero de 2022.

c.- A la firma del contrato Promesa de Compraventa, se entregó debidamente la suma de \$20'000.000 M/cte. al señor RAFAEL ANTONIO CEPEDA RINCÓN, por concepto de arras confirmatorias.

d.- El señor FERNANDO MARTÍNEZ, en su intención de indagar sobre los inmuebles, obtiene los certificados de Tradición y Libertad de los mismos,

percatándose que el inmueble denominado "el Manantial" con Matrícula Inmobiliaria No. 092-23460, fue adquirido mediante proceso sucesorio, y el inmueble "el Remanso" con Matrícula Inmobiliaria No. 092-23459, se encuentra en falsa tradición.

e.- Cuando comunicó al señor RAFAEL CEPEDA lo acontecido en el párrafo anterior, éste manifestó su intención de no continuar con el contrato suscrito y realizó la devolución del dinero entregado por el señor FERNANDO MARTÍNEZ por concepto de arras confirmatorias.

f.- El señor RAFAEL CEPEDA tenía pleno conocimiento de la situación jurídica de cada uno de los predios objeto del presente litigio, al momento de celebrar el Contrato Promesa de Compraventa, evidenciando de esta manera su mala fe contractual.

g.- El 9 de junio de 2022 se llevó a cabo audiencia de conciliación en el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a la que comparecieron las partes, los señores FERNANDO MARTÍNEZ y RAFAEL CEPEDA, pero ante la imposibilidad de llegar a un arreglo conciliatorio, se dejó constancia de no acuerdo.

**2.-** Por reunir la demanda los requisitos legales, este Despacho mediante providencia del 29 de noviembre de 2022 fijado en estado del 30 de los mismos mes y año, admitió la demanda declarativa a la cual se dio el trámite de verbal sumario (ítem 06 del expediente digital).

Mediante auto del 16 de diciembre de 2022 fijado en estado del 19 de los mismos mes y año, se corrigió el auto admisorio de la demanda, en cuanto al nombre del demandado y ordenó la notificación personal de dicha decisión así como del admisorio de la demanda.

**3.-** El demandado RAFAEL ANTONIO CEPEDA RINCÓN fue notificado personalmente del auto admisorio de la demanda y del auto por medio del cual se corrigió el auto admisorio del 16 de diciembre de 2022 fijado en estado del 19 de los mismos mes y año, a través de correo electrónico como lo prevé el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 como consta en el ítem 16 del expediente digital, quien dentro del término legal, guardó silencio.

**4.-** Mediante auto del 23 de junio de 2023 fijado en estado del 26 de los mismos mes y año, se tuvo por notificado al demandado RAFAEL ANTONIO CEPEDA RINCÓN del auto admisorio de la demanda y el auto que corrigió el auto admisorio, y se decretaron las pruebas que solicitó la parte demandante, así mismo se dispuso fijar el expediente en lista que trata el artículo 120 del C.G.P. y que ingresara al despacho para proferir sentencia anticipada, conforme lo consagra el artículo 278 ídem.

## **CONSIDERACIONES**

### Presupuestos Procesales

**1.-** Encontrándose los presupuestos procesales: Competencia del juez, demanda en forma, capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, y al no observar causal de nulidad que invalide la actuación, es claro que se encuentran configuradas las condiciones necesarias para proferir sentencia de mérito.

**2.-** En el caso sometido a la decisión jurisdiccional, se observa que la parte demandante pretende que se declare el incumplimiento del Contrato de promesa de compraventa de los lotes de terreno celebrado el 09 de septiembre de 2021 por parte del promitente vendedor Rafael Antonio Cepeda

El tercero de dichos requisitos impone a los contratantes señalar con precisión la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, lo que tiene que hacerse mediante la fijación del respectivo plazo o condición que no deje en incertidumbre aquel momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

Con relación a la responsabilidad civil contractual, en el ámbito del derecho privado, rige el principio de la autonomía de la voluntad, por el cual se permite a los particulares consagrar o estipular las reglas que han de regir sus relaciones económico-sociales, en consecuencia las manifestaciones de voluntad legalmente expresadas, gozan entre las partes contratantes de fuerza vinculante semejante a la de la ley y no pueden ser invalidadas sino por su consentimiento mutuo o por causas legales (art. 1602 del C.C.).

Lo anterior encuentra fundamento en el artículo 1602 del referido Código, toda vez que si uno de los contratantes no da cumplimiento a lo dispuesto en el contrato que es ley para las partes, el contratante cumplido queda habilitado para solicitar que se deshaga el vínculo obligacional, con dos propósitos que se excluyen; **primero:** Que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de la celebración del contrato de compraventa; y **segundo:** A través de una demanda lograr que la parte incumplida se allane a cumplir con la prestación a la cual se comprometió.

Ahora bien, para el ejercicio de la acción de responsabilidad civil contractual, la parte demandante tiene el deber de acreditar que fue contratante cumplido, por lo que debe probar que se allanó a cumplir las obligaciones con su contraparte, lo anterior encuentra fundamento en el artículo 1609 del C.C. que prevé que en *“los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”* (se resalta).

Ha de recordarse también que la responsabilidad contractual es la que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente o de haberse retardado su cumplimiento, como lo establecen los artículos 1613 y 1614 del Código Civil.

Con fundamento en los referidos artículos, se puede manifestar que para el buen devenir de la pretensiones del actor deben acreditarse también los siguientes presupuestos fácticos, **A)** La existencia de un vínculo jurídico válido; **B)** La constancia de la inejecución o la ejecución retardada o defectuosa de una prestación contraída; **C)** La existencia del daño cuya reparación económica consistente en la injusta privación de una ventaja a la cual la demandante habría tenido derecho; y **D)** La relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño.

**4.-** Fijadas las premisas anteriores se impone el despacho la labor de verificar el contenido del contrato objeto de este proceso, para establecer si le era dable y posible a las partes cumplirlo.

El Contrato de Promesa de Compraventa de los Lotes de Terrenos cumple con los requisitos que para el efecto prevé el 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, consta por escrito, las partes que lo suscriben son legalmente capaces y su consentimiento no adolece de vicio y es objeto lícito, se estableció un plazo para el cumplimiento por parte de los contratantes, sin embargo, lo que evidencia el despacho es que en dicho

Rincón porque este no entregó los inmuebles y no compareció a la Notaría acordada para la firma de la escritura correspondiente, para lo cual pidió que se condene al pago de la cláusula penal, para lo cual la parte demandante para probar la existencia del contrato en cita adjuntó el "Contrato de Promesa de Compraventa de Lotes de Terrenos" visto en el ítem 02 del expediente digital celebrado por Rafael Antonio Cepeda Rincón como promitente vendedor y Fernando Martínez Silva como promitente comprador, en la cláusula segunda del Contrato las partes pactaron: "*OBJETO. El promitente vendedor promete transferir a título de venta, total, llena y simple a favor del promitente comprador, el pleno derecho, dominio, posesión real y material que tiene y ejerce sobre los lotes de terreno denominados el manantial y el remanso, ubicados en la vereda de montero bajo, del municipio de Belén, Boyacá*".

De igual modo, en las Cláusulas Tercera quedaron establecidos los Linderos, en la Cláusula Cuarta la Tradición, en la Quinta, la Transferencia de los terrenos.

En la Cláusula SEXTA del Contrato en cita, pactaron el **PRECIO**: "*El precio de venta será de CIENTO OCHENTAMILLONES DE PESOS (\$180.000.000) Pagaderos así:*

1. *La sumade VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) que se cancelan el día Septiembre de 2021 con recursos propios, en calidad de arras confirmatorias.*
2. *La suma de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$140.000.000) que serán cancelados el día de la fecha de la escritura, la cual sea realizara en la notaria que queda pendiente por definir de común acuerdo.*
3. *La suma de veinte millones (\$20.000.000) que es el saldo final, al momento de la entrega de los lotes, lo cual se hará en la segunda semana de Enero de 2.022.*

En la CLÁUSULA SÉPTIMA se indica: "**CLÁUSULA PENAL:** *Las partes acuerdan que la pena por incumplimiento al presente documento será de veinte millones de pesos (\$20.000.000)M/cte. para cualquiera de ellas que incumpla y/o no pueda subsanar algún inconveniente de acuerdo con lo pactado en este documento.*"

En la CLÁSULA OCTAVA dice: "**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA:** *La firma de la escritura al promitente comprador será realizada el día quince 15 de Octubre de 2021, en la notaria ya la hora que de común acuerdo definan las partes cuando menos una semana antes a la fecha mencionada en la cual deberá firmarse la escritura.*"

**3.-** Teniendo en cuenta lo anterior, hay que indicar que el incumplimiento de una obligación estipulada en un contrato bilateral, siempre queda sometida a las acciones resolutorias o al cumplimiento alternativo que pueda proponer el contratante cumplido, quien a su vez le asiste el derecho a solicitar el resarcimiento del daño que se le hubiere causado, conforme a lo dispuesto por el artículo 1546 del Código Civil.

Ahora bien, el artículo 1602 del Código Civil consagra: "*LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*"

Ahora bien, la promesa de contrato de compraventa no produce obligaciones para quienes la celebran, a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, los requisitos que deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efectos, son:

- i. *Que 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 1502 del Código Civil.*
- iii. *Que 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 solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

Contrato no se estipuló la Notaría en donde se firmaría la Escritura Pública, ni la hora de tal acto, pues claramente en la Cláusula Octava quedó:

***“OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA:*** *La firma de la escritura al promitente comprador será realizada el día quince 15 de Octubre de 2021, en la notaría ya la hora que de común acuerdo definan las partes cuando menos una semana antes a la fecha mencionada en la cual deberá firmarse la escritura.”*

De igual modo, la parte demandante, no adjuntó prueba que conlleve a demostrar la existencia de algún documento adicional en donde las partes pactaron la Notaría de firma de la escritura protocolización del acto, ni la hora de tal acontecimiento.

Entonces, recordando que la regla cuarta del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 no se cumple simplemente con determinar en la promesa el contrato prometido, sino que se requiere, además, que esa determinación se haga de tal suerte que para perfeccionar el contrato solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, por lo que es evidente que no se satisface esta regla cuando los contratantes, omiten señalar en cuál se otorgará el instrumento de venta. En tales circunstancias, si no se expresa en el escrito de promesa de venta de inmuebles la notaría, la promesa es nula por falta del lleno de lo exigido por el artículo 89-4 de la Ley 153 de 1887.

Todo lo anterior indica que en el contrato de promesa de compraventa de inmueble y especialmente porque la principal que nace de éste es una obligación de hacer, que consiste en el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, cuando aplicando el artículo 1646 del Código Civil nada se resuelve, es menester señalar en cuál notaría se otorgará ese instrumento.

Por lo anterior, es inviable que las partes se hubieran allanado a cumplir, pues no estipularon la hora, ni la Notaría en donde firmarían la Escritura Pública, y en cuanto al dicho del demandante quien señala que el demandado como promitente vendedor se retractó del negocio, esto no está probado en el plenario, tampoco está probado, como se indicó en párrafos anteriores que las partes hubieran acordado la notaría de protocolización de la firma de la Escritura ni la hora de tal hecho.

Con base en lo anterior, no hay lugar a acceder a lo pretendido por el demandante.

El demandante no dio cumplimiento a los principios de la carga de la prueba y necesidad de la prueba conforme lo consagran los artículos 164 y 165 del Código General del Proceso.

En consecuencia de lo anteriormente esbozado, indefectiblemente se negarán las pretensiones de la demanda.

Se declarará la terminación del proceso y se archivará la presente actuación, previas las anotaciones del caso.

Sin condena en costas a las partes, por no haber prosperado las pretensiones y por falta de oposición.

Por lo expuesto, el Juzgado Sesenta y Seis Civil Municipal de Bogotá D.C. transformado transitoriamente en Juzgado Cuarenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: NEGAR LAS PRETENSIONES** de la demanda que presentó **FERNANDO MARTÍNEZ SILVA** por medio de apoderada contra **RAFAEL ANTONIO CEPEDA RINCÓN**, conforme se analizó en la parte motiva de esta decisión.

**SEGUNDO: DISPONER** la terminación del proceso.

**TERCERO: SIN CONDENA** en costas a ninguna de las partes como se indicó en los considerandos.

**CUARTO: ARCHIVAR** el expediente, previas las anotaciones del caso.

**NOTIFÍQUESE**



**MÓNICA VIVIANA MALDONADO SUÁREZ**  
**JUEZ**

JUZGADO 66 CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO  
TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS  
CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA

Bogotá D.C. 12 DIC 2023 HORA 8:00  
A.M.

Por ESTADO N° \_\_\_\_\_ de la fecha fue notificado el  
auto anterior.

LUZ EREDIA TORRES MERCHAN  
Secretaria

ajbo