



**República de Colombia**

**Rama Judicial**

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Medellín, veintinueve de marzo de dos mil veintidós

|                                |                                             |
|--------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Providencia</b>             | Sentencia anticipada                        |
| <b>Radicado único nacional</b> | 05001 40 03 018 <b>2021 00528</b> 00        |
| <b>Clase de proceso</b>        | Verbal                                      |
| <b>Demandante</b>              | Karina Hincapié Franco                      |
| <b>Demandada</b>               | Gloria Patricia Herrera Botero              |
| <b>Decisión</b>                | <b>Sentencia.</b> Accede a las pretensiones |

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso verbal promovido por **Karina Hincapié Franco** en contra de **Gloria Patricia Herrera Botero**, conforme a los siguientes:

### **ANTECEDENTES**

Expuso la parte demandante que el 26 de agosto del 2020, se suscribió un contrato de promesa de compraventa con la señora Gloria Patricia Herrera Botero, como promitente compradora, con el objeto de celebrarse escritura pública de compraventa sobre los bienes inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1279525 y 001-1279540 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Indica que el contrato de promesa de compraventa fue incumplido por la promitente compradora al no realizarse pago alguno de las sumas de dinero a las cuales se obligó, por lo cual, el pasado 24 de noviembre del 2020, se le remitió carta de constitución en mora que se aportó como anexo del líbelo. Además, advierte que se allanó a cumplir lo pactado por cuanto efectivamente compareció a la Notaría 21 del Círculo de Medellín, el día 28 de diciembre del 2020 a las 10 a.m., para lo cual aporta acta de comparecencia.

En este orden de ideas, pretende que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa que celebró como promitente vendedora con la señora Gloria Patricia Herrera Botero y, en consecuencia, se le condene al pago de la cláusula penal contenida en el contrato por valor de \$40.000.000.

La demandada **Gloria Patricia Herrera Botero** fue notificada de manera personal de la demanda conforme al Decreto 806 del 2020 desde el pasado 21 de enero del 2022, sin embargo, no contestó la demanda.

## **CONSIDERACIONES**

**1.** Se advierte que la sentencia a proferir será de mérito pues se reúnen los presupuestos procesales que indican que la relación jurídica procesal ha quedado legalmente establecida.

**2.** Le corresponde al despacho determinar la viabilidad de declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa que celebraron las partes por su incumplimiento, además de la condena por la cláusula penal que se pactó. Para tal

efecto, deberá verificarse si se han cumplido con los presupuestos axiológicos de lo pretendido.

**3.- La promesa del contrato de compraventa de bien inmueble.** Consiste en el acuerdo en virtud del cual dos partes, el promitente vendedor y comprador, se obligan recíprocamente a celebrar un contrato de compraventa sobre un bien inmueble mediante el otorgamiento de la escritura pública respectiva, al vencimiento de un plazo y/o al acaecimiento de una condición.

Esta promesa obliga a las partes al celebrar el contrato al cumplirse la condición o al llegar el plazo, por lo que no debe confundirse la promesa de celebrar un contrato con el contrato prometido, ya que el objeto de la celebración del contrato de promesa de compraventa es la celebración del contrato prometido, mientras que el objeto del contrato de compraventa es el precio y el inmueble a traditar, por lo que el objeto del contrato de compraventa es una obligación de hacer.

El numeral 1º de la ley 153 de 1887, ordena que la promesa debe ser por escrito, sin entrar a determinar si tal escrito debe revestir una u otra forma determinada, por lo que puede ser un escrito público o privado.

El segundo requisito que debe reunir la promesa de contrato es que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.

En tercer lugar, constituye un requisito especial, el que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

Y, por último, la ley exige que, con relación con el contrato prometido, que en el precontrato se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. En virtud de este requerimiento legal, en el contrato de promesa de compraventa inmobiliaria debe determinarse la compraventa prometida de manera que, para perfeccionarla, sólo falte la formalidad legal del otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

Con respecto a la determinación en la promesa de venta inmobiliaria, el bien que el promitente vendedor promete vender y que el promitente comprador promete comprar, cuando es cuerpo cierto, debe aparecer determinado con toda claridad y precisión, de tal manera que no exista duda de la existencia de la futura venta, igualmente los promitentes contratantes deben señalar cual será el precio del inmueble prometido en venta.

Cuando en una promesa de compraventa sobre bien inmueble concurren todas y cada una de las exigencias antes vistas, tanto las generales comunes a todo contrato, como las especiales propias del contrato de promesa, podemos decir que estamos frente a un acuerdo convencional existente y perfectamente válido, generador, por lo mismo, de efectos en el mundo jurídico.

Por otro lado, en un contrato de promesa de compraventa celebrado válidamente puede originarse una serie de obligaciones a cargo de los promitentes contratantes, de la cual hay una de la esencia del vínculo promisorio, consistente en la celebración del contrato prometido, mientras que otras se derivan de su naturaleza, aunque no medie estipulación de las partes en este sentido o requieren de pacto especial para que produzcan sus efectos siendo por lo mismo sólo accidentales.

Es la obligación principal en este tipo de contratos perfeccionar la compraventa prometida, lo que genera una obligación de hacer. Al respecto al examinar el artículo 4 de la ley 153 de 1887, debemos enfatizar que lo que se persigue es que en el contrato de promesa sus partes precisen, de una vez, el inmueble que se va a vender y el precio de la compraventa, esto es, que se determinen los elementos esenciales del contrato prometido. Pero esta sola determinación no significa que desde ese entonces exista jurídicamente la obligación de pagar el precio por parte del promitente comprador y la de dar o entregar el inmueble, a cargo del promitente comprador, sino, tan sólo la obligación recíproca de celebrar la compraventa que dé origen a tales prestaciones.

El pago del precio y la entrega de la cosa, a falta de acuerdo en contrario, se deberán efectuar tan pronto se celebre la compraventa prometida, conforme a los artículos 1882 y 1929 del Código Civil. No obstante, no puede pasar desapercibida una realidad consistente en la tendencia generalizada a estipular en el contrato mismo de promesa, la ejecución o el cumplimiento anticipado -antes del otorgamiento de la escritura pública- de las obligaciones propias de la compraventa prometida bien sea que el promitente comprador se obligue a cancelar la totalidad o parte del precio y/o el promitente vendedor a entregar el bien inmueble prometido en venta. Son válidos estos pactos, pues se trata de obligaciones fruto de la promesa que tiene el alcance de constituir cumplimientos anticipados de las obligaciones de la compraventa prometida, por supuesto con unos alcances diferentes a los derivados de la promesa.

**4- Resolución o cumplimiento forzado del contrato de promesa.** Por otro lado, la parte cumplida o que se haya allanado a cumplir puede solicitar la resolución de la relación obligacional nacida del contrato de promesa o su cumplimiento, alegando la falta de cumplimiento oportuno de la obligación de su contraparte.

Teniendo en cuenta los artículos 1546 y 1610 del Código Civil. Entonces, la parte que ha cumplido con su obligación y puso de manifiesto su voluntad para perfeccionar la compraventa, puede optar entre exigir el cumplimiento de la promesa o su resolución, en ambos casos, con la indemnización de perjuicios correspondiente. El efecto que se busca no es suspender el cumplimiento, sino que la parte cumplida quede libre de toda responsabilidad contractual al ponerle fin al contrato de promesa y no quedar obligada a cumplir con la obligación a su cargo o que la parte contraria cumpla su obligación de efectuar la compraventa convenida.

Con todo, y devuelta a la naturaleza de la pretensión elevada, ha de concluirse que ella no surge autónomamente y por el contrario se impone la obligación que se satisfagan unos presupuestos propios de lo solicitado a la jurisdicción, quedando reducidos los citados requisitos en tres como se indicó, que son: **(i)** un contrato válidamente celebrado, **(ii)** el incumplimiento total o parcial de las obligaciones pactadas en la convención por unos de los contratantes y **(iii)** y el cumplimiento de las obligaciones del demandante, o cuando menos que éste se hubiera allanado a su cumplimiento en la forma y tiempo debido.

Hechas las anteriores consideraciones, aunque en forma sucinta, se tornan suficientes para dilucidar el caso puesto a estudio de esta dependencia judicial.

**5.- Caso concreto.** En el caso que se analiza, las partes suscribieron el contrato de promesa de compraventa que obra en el expediente, mediante el cual Karina Hincapié Franco actuó como promitente vendedora y Gloria Patricia Herrera Botero actuó como promitente compradora. La promitente vendedora, que es la demandante, aduce que la compradora incumplió contrato ya que no realizó el pago de la primera cuota acordada correspondiente a la suma de \$200.000.000 el día 05 de octubre del 2020, y tampoco compareció a la Notaría Veintiuno (21) del Círculo

Notarial de Medellín, el día 28 de diciembre del 2020, a celebrar la escritura pública de Compraventa.

Conforme a lo anterior, la parte pretende que se declare: (I) resuelto por incumplimiento la promesa de compraventa celebrada entre las partes, y (II) se condene a la demandada al pago de la cláusula penal contenida en el contrato por valor de \$40.000.000.

Pues bien, ante la ausencia de pronunciamiento por parte de la demandada frente a las excepciones, se impone al Despacho la necesidad de verificar si se encuentran dados o no los presupuestos establecidos en la norma civil para declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento.

Se destaca entonces que el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por la Ley 153 de 1887, artículo 89, como se indicó, establece que la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las siguientes circunstancias:

- 1.** Que la promesa conste por escrito.
- 2.** 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.
- 3.** Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
- 4.** Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Revisado el contenido del contrato celebrado entre las partes, el Despacho encuentra que efectivamente consta mediante escrito privado datado el 26 de agosto del 2020.

Además, dicho documento reúne, a su vez, los requisitos esenciales generales de todos los contratos previstos en el artículo 1502 del Código Civil: la promitente compradora y vendedora son legalmente capaces; no se acreditó vicio alguno en la declaración de voluntad ni en el consentimiento otorgado por las contratantes; el objeto de lo convenido no era de carácter ilícito, y tampoco se fundó en causa ilícita, contraria a las buenas costumbres o al orden público.

Como plazo para la celebración de la escritura pública prometida se otorgó hasta el 28 de diciembre del 2020, a las 10:00 a.m., en la Notaría 21 del Círculo Notarial de Medellín.

Finalmente, el contrato prometido se encontraba determinado de tal suerte que para su perfeccionamiento solo falta la formalidad legal prevista en el artículo 1857 del Código Civil, en atención al acuerdo de voluntades en lo concerniente tanto a los bienes inmuebles objeto de venta, identificados con folios de matrícula inmobiliaria N° 001-1279525 y 001-1279540 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, como al precio de ambos por valor de \$400.000.000, que serían pagaderos de la forma allí indicada.

En lo concerniente al incumplimiento total o parcial de las obligaciones contraídas por la promitente demandada, el Despacho advierte que ellas consistían básicamente en: (I) pagar la suma de \$200.000.000 de contado en efectivo o transferencia para el día 05 de octubre del 2020, y (II) acudir ante la Notaría Veintiuno (21) del Círculo Notarial de Medellín el día 28 de diciembre del 2020, a las 10:00 a.m. a la firma de la escritura pública de compraventa de los bienes inmuebles.

Como se indicó anteriormente, la obligación que esencialmente deriva del contrato preparatorio es, precisamente, la de concurrir a la celebración de la convención convenida, sin perjuicio de que se acuerden prestaciones adicionales y anticipadas como la *"(...) del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la*



*venta constituye la prestación de dare rem y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio. Por ende, el contrato preliminar y el definitivo, tienen estructura y función heterogéneas, sus requisitos esenciales, forma y efectos son distintos y, también, los derechos y prestaciones inherentes a cada tipo contractual*<sup>1</sup>.

En el *sub judice*, la parte actora atribuye a la demandada el incumplimiento de las dos prestaciones que emanaron en su contra a partir de la celebración del contrato de promesa de compraventa, que como ya se indicó, consistían en: (I) la de sufragar la suma de \$200.000.000 para el día 05 de octubre del 2020 y (II) además, concurrir a la celebración de la escritura pública de compraventa el día 28 de diciembre del 2020.

Conforme a lo manifestado en la demanda, la promitente compradora no cumplió ni se allanó a cumplir las referidas obligaciones, pues una vez satisfecho el plazo para el pago de la suma de \$200.000.000 no los entregó a la demandante, y tampoco concurrió a la Notaría Veintiuno (21) del Círculo Notarial de Medellín a la firma de la escritura pública de compraventa de los bienes inmuebles; inclusive, la parte actora aporta escrito de constitución en mora de la demandada remitido mediante correo certificado el pasado 20 de noviembre del 2020, por el incumplimiento en lo concerniente al no pago de la suma que se anticipó.

Si bien de conformidad con el numeral 1º del artículo 1608 del Código Civil no era menester efectuar dicho requerimiento, pues el deudor se encontró en mora al no haber satisfecho la obligación dentro del término conferido, sí debe resaltarse que en atención a su ausencia de contestación a la demanda, deberá aplicarse la sanción consagrada en el artículo 97 del Código General del Proceso, concerniente a que se presumirán ciertos todos los hechos susceptibles de confesión contenidos en el líbelo; corolario, se tendrá por cierto lo concerniente al incumplimiento contractual

---

<sup>1</sup> Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, providencia del 7 de febrero del 2008, radicado N° 2001-06915-01

que le endilga la parte actora.

Entonces, resta aún por verificar el último de los presupuestos axiológicos para la acción de resolución contractual, concerniente a que el demandante haya acreditado, a su vez, el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, o al menos, que efectivamente se allanó a cumplir en la forma y tiempo debido.

Respecto de la demandante, debe resaltarse que en la promesa de compraventa celebrada se consignan dos prestaciones de su cargo, concernientes a: (I) realizar la entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta el día 05 de octubre del 2020, una vez se hubiere realizado el primer pago, a entera satisfacción de la promitente compradora y, (II) concurrir a la firma de la escritura pública de compraventa de los bienes inmuebles que sería otorgada el 28 de noviembre del 2020 a las 10:00 a.m. en la Notaría 21 del Círculo Notarial de Medellín.

Partiendo de la primera de las obligaciones, el Despacho encuentra que, conforme a lo manifestado en el escrito de subsanación a la demanda la accionante no realizó en la fecha convenida entrega formal o material de los bienes inmuebles que fueron prometidos en venta; ahora bien, debe resaltarse que ello no implica algún incumplimiento de la obligación a su cargo, pues del contenido literal del contrato de promesa se extrae que se trata de una prestación cuyo cumplimiento se encontraba sometido, precisamente, a la condición de que la promitente compradora pagará el valor que se acordó en el literal A) de la cláusula 4º del contrato.

Como ya se entredijo, la demandada no acreditó haber satisfecho dicha prestación de dar, por lo cual, es a partir de tal incumplimiento que se encontraría justificada la ausencia de entrega de los bienes inmuebles que le fueron prometidos en venta, pues la condición de la cual pendía su cumplimiento era precisamente que ella cumpliera con la prestación que le fue impuesta. Recuérdese que de conformidad con el artículo 1541 del Código Civil, las condiciones deben cumplirse literalmente

en la forma convenida, mientras que el artículo 1542 *ídem* dispone que no podrá exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino verificada la condición totalmente, lo cual en el caso no ocurrió.

Ahora bien, sobre la segunda de las obligaciones contraídas, que la demandante aporta con el líbelo un acta de comparecencia expedida por la Notaría 21 del Círculo Notarial de Medellín el pasado 28 de diciembre del 2020 a las 10:30 a.m., en donde otorga fe de que aquella compareció con el propósito de dar cumplimiento, específicamente, al contrato de promesa de compraventa que celebraron en lo concerniente a su cláusula 5º, la cual dispone: *"QUINTA: Que la escritura pública que solemnice el presente contrato se otorgará en la NOTARIA VEINTUNO DE MEDELLÍN, el día 28 de diciembre de 2020, a las diez de la mañana (10:00 a.m.) o antes, tal como reza en la cláusula quinta del contrato de compraventa"*.

En este orden de idea, se extrae entonces que la demandante efectivamente se allanó a cumplir la obligación a su cargo de acudir a la Notaría 21 del Círculo de Medellín el pasado 28 de diciembre del 2020 para la firma de la escritura pública de compraventa de los bienes inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1279525 y 001-1279540 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, pues existe constancia expedida por este Notario de que ella concurrió entonces a su dependencia para la firma de la respectiva escritura pública, sin que tal hecho haya sido controvertido por la demandada.

En consecuencia, el Despacho declarará el incumplimiento contractual de la señora Gloria Patricia Herrera Botero del contrato de promesa de compraventa que celebró con la señora Karina Hincapié Franco el pasado 26 de agosto del 2020 y, en consecuencia, también será objeto de declaración en la presente providencia la resolución de la convención por tal incumplimiento.

**6.-** Ahora bien, declarada la resolución judicial por incumplimiento del contrato de

promesa de compraventa que celebraron las partes, resta por analizar los efectos de tal declaratoria, toda vez que su consecuencia es precisamente "*(...) el regreso de las cosas al estado inicial con la indemnización de perjuicios, cuando la otra parte no ha honrado las suyas*"<sup>2</sup>.

Entonces, conforme a lo expuesto en el acápite de hechos de la demanda, es evidente que no existen restituciones mutuas que deban ser entregadas entre los contratantes, toda vez que desde allí se alude al completo incumplimiento de las obligaciones que había adquirido la señora Gloria Patricia Herrera Botero. Por su parte, la demandante Karina Hincapié Franco indicó que no otorgó la tenencia ni posesión de los bienes inmuebles que fueron prometidos en venta, por lo cual, tampoco se hace necesario ordenar que sean restituidos en favor suyo.

No obstante, sí debe resaltarse por parte del Despacho que en el contrato de promesa de compraventa se pactó "*El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de MULTA a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente a la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$40.000.000), suma que será exigible por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento o constitución en mora e independientemente, de que se pueda hacer efectiva la condición resolutoria implícita en este contrato, de conformidad con lo estipulado en el artículo 154 del Código Civil Colombiano.*"

Al respecto, recuérdese que el artículo 1592 del Código Civil define la cláusula penal como aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo e caso de no ejecutar o retardar la obligación principal. La Jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la

---

<sup>2</sup> CSJ SC de 12 de agosto de 1974

Corte Suprema de Justicia ha agregado que "(...) se denomina "cláusula penal" al acuerdo de las partes sobre la estimación de los perjuicios compensatorios o moratorios, para el evento del incumplimiento del convenio o la mora en la satisfacción de las obligaciones derivadas del mismo, recibiendo en el primer caso el nombre de "cláusula penal compensatorio" y en el segundo, "cláusula penal moratoria"; así mismo se reconoce, que cumple la función complementaria de apremiar al deudor para el adecuado cumplimiento de la prestación.

*En virtud de lo anterior, cabe señalar, que dicho pacto tiene el carácter de una "obligación accesorio", en cuanto tiene por objeto asegurar el cumplimiento de otra obligación; igualmente, constituye una obligación condicional, porque la pena solo se debe ante el incumplimiento o retardo de la obligación principal; y también puede representar una liquidación convencional y anticipada de los perjuicios en caso de configurarse alguno de tales supuestos".*

En el *sub judice*, el Despacho encuentra que la cláusula penal que pactaron las partes es de carácter moratorio, por un valor de \$40.000.000, pues expresamente indican en la promesa de compraventa que ella será exigible a título de multa por el retardo en el cumplimiento de las obligaciones convenidas. Además, se logró acreditar entonces que la demandada no satisfizo ninguna de las obligaciones que contrajo con el contrato de promesa de compraventa que celebró con la demandada, encontrándose en mora, inclusive, desde el pasado 06 de octubre del 2020 al no satisfacer la suma de \$200.000.000 a las cuales se obligó a pagar de forma anticipada por los inmuebles prometidos en venta.

Por lo anterior, sin más, el Despacho condenará a la demandada Gloria Patricia Herrera Botero, al pago de la suma de \$40.000.000 en favor de la señora Karina Hincapié Franco por concepto de cláusula penal vertida en el contrato de promesa de compraventa que celebraron.

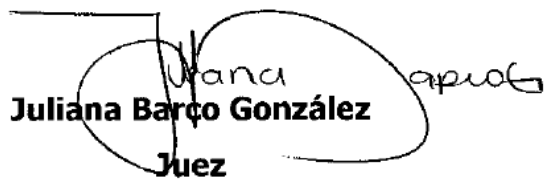
En mérito de lo expuesto, El Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Oralidad de Medellín, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**FALLA:**

**Primero:** Declarar la resolución judicial del contrato de promesa de compraventa celebrado entre Karina Hincapié Franco y Gloria Patricia Herrera Botero el pasado 26 de agosto del 2020, por incumplimiento, conforme a lo expuesto en la presente providencia.

**Segundo:** Condenar a la señora Gloria Patricia Herrera Botero al pago de \$40.000.000 en favor de la señora Karina Hincapié por concepto de cláusula penal, conforme a lo expuesto en la presente providencia.

**Notifíquese y Cúmplase**

  
**Juliana Barco González**  
**Juez**

fp

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL  
MUNICIPAL DE ORALIDAD  
**Medellín, 30 marzo 2022, en la**  
**fecha, se notifica el auto precedente**  
**por ESTADOS, fijados a las 8:00 a.m.**  
  
\_\_\_\_\_  
Secretario

Firmado Por:

**Juliana Barco Gonzalez**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 018**  
**Medellin - Antioquia**

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: **1ef2f03ddff8900a3bf1b1b7d7cfbf4e1d18cf0184719141aa0de371985b4a81**

Documento generado en 29/03/2022 03:33:36 PM

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