



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD  
ITAGÜI

Nueve de mayo de dos mil veintidós

SENTENCIA ANTICIPADA N° 132

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360.40.03.002.2019.01240.00

CLASE DE PROCESO: Verbal sumaria

DEMANDANTE: WILLIAM DAVID GIRALDO OSSA

DEMANDADO: CARLOS DARÍO PASOS ARANGO

DECISIÓN: Desestima pretensiones

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 CGP, y teniendo en cuenta que en el presente proceso la única prueba por practicar es la documental, sin que haya necesidad de ninguna otra, procede el Despacho a decidir de fondo el asunto, teniendo en cuenta que se encuentra el expediente en el estado procesal pertinente para proferir fallo, toda vez que no hay pruebas por decretar y practicar.

ANTECEDENTES:

Señaló el apoderado judicial de la parte actora, que el demandante y el demandado suscribieron contrato de promesa de compraventa de bien inmueble el 31 de marzo de 2016 en la Notaría Segunda de Itagüí, en la cual obró como promitente vendedor el señor CARLOS DARÍO PASOS ARANGO y como promitente comprador WILLIAM DAVID GIRALDO OSSA. Adujo que el contrato versó sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 66 No. 27-102, apartamento 202 de Itagüí, que hace parte de un bien de mayor extensión distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1198080.

Sostuvo que, en dicho contrato se pactó como precio que el promitente comprador se obligó a pagar, la suma de \$45.000.000, pagaderos así: la suma de \$10.000.000, a la firma de la promesa de compraventa, el 31 de marzo de 2016; la suma de \$5.000.000, el día 30 de abril de 2016; y los restantes \$30.000.000, serían cancelados en 30 cuotas mensuales, de \$1.000.000 cada, una, comenzando el 30 de mayo de 2016.

Indicó que, dado que el bien inmueble se encontraba arrendado, pactaron las partes que con la promesa de compraventa se cedía el contrato de arrendamiento y que, a partir del mes de abril de 2016, los cánones de arrendamiento serían cancelados al promitente comprador.

Manifestó que la escritura pública de compraventa sería suscrita por las partes el día 30 de octubre de 2018, a las 2:00 p.m. en la Notaría Segunda de Itagüí, obligación que la parte demandada incumplió, además, se habían dado varios inconvenientes en cuanto al cumplimiento del contrato, toda vez que el promitente vendedor vendió derechos de cuota (30%) a otras personas.

Asimismo, sostuvo que el promitente comprador cumplió sus obligaciones, toda vez que pagó la suma de \$10.000.000 a la firma de la promesa de compraventa, \$5.000.000 el 30 de abril de 2016, y a partir del 30 de mayo de 2016 la suma de \$1.000.000, habiendo pagado la cuota mensual hasta el mes de noviembre de 2016. De tal modo, habiendo cumplido su obligación, el promitente comprador contactó en varias oportunidades al promitente vendedor para que entregara el inmueble o hiciera la devolución del dinero pagado (\$22.000.000), lo cual no hizo.

Afirmó que, en el contrato de promesa de compraventa, se pactó como cláusula penal para el contratante incumplido la suma de \$2.000.000. En el mismo sentido, sostuvo que el demandante entró en quiebra, por lo que no le es posible continuar con el cumplimiento de la obligación de pago.

Con base en lo anterior, solicitó que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa y que, una vez resuelto el contrato de promesa de compraventa, se ordene al promitente vendedor devolver al promitente comprador la suma de dinero pagada, esto es \$22.000.000, descontando el valor de la cláusula penal (\$2.000.000) por la imposibilidad del demandante para continuar cumpliendo su obligación y el valor de tres meses de canon de arrendamiento que recibió (\$1.500.000), por lo que el valor a restituir sería \$18.500.000.

## TRÁMITE DE LA DEMANDA

Una vez admitida la demanda, por auto del 24 de febrero de 2020, se ordenó notificar al demandado; notificación que se surtió personalmente el día 28 de febrero de 2020, según consta en acta visible a folio 65 del expediente físico.

Pese a que el demandado solicitó amparo de pobreza y el mismo fue concedido mediante auto del 10 de marzo de 2020, dicho amparo fue terminado por desistimiento tácito, toda vez que el demandado no comunicó el nombramiento al apoderado de oficio designado dentro del término concedido para ello, por lo que no presentó contestación ni excepciones de mérito frente a la demanda.

Una vez transcurrido el término de traslado de la demanda, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 CGP, sin embargo, dado que no existen pruebas por practicar diferentes a las documentales, por auto del 02 de mayo de 2022 se determinó que dicha audiencia no se llevaría a cabo y, en su lugar, se procedería a dictar sentencia anticipada.

## PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico a resolver en este asunto se contrae a determinar si, tal como lo asegura la parte demandante, el promitente vendedor incumplió las obligaciones que contrajo en virtud del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes y si en tal caso, procede acoger la pretensión de resolución del contrato esgrimida por la parte demandante.

## CONSIDERACIONES:

### DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

La promesa de contrato es un convenio preliminar que tiene por objeto, en el futuro, la conclusión de otro entre las mismas partes. El preliminar sirve para vincular a los contratantes, en un momento en que no es posible o conveniente, material o jurídicamente, estipular el definitivo. Ello, por cuanto

es factible que la cosa objeto del contrato no esté disponible inmediatamente, o porque las partes no tengan la posibilidad de celebrar el acto en forma regular y completo, o porque no dispongan de las contraprestaciones pactadas al momento del convenio.

Sobre el carácter preliminar de la promesa de contrato, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 25 de Septiembre de 1979, expuso lo siguiente: *“la promesa es un contrato preparatorio de carácter general, solemne, bilateral y que la nota que más lo destaca es la de ser eminentemente provisional y transitorio, por cuanto no es un convenio perdurable, ni destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y con efectos perpetuos”*.

De acuerdo con el art. 1611 del C. Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, regula la promesa de contrato, a saber:

*“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:*

*“1ª) Que la promesa conste por escrito;*

*“2ª) 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;*

*“3ª) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;*

*“4ª) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

*“Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”*.

Es la promesa de celebrar un contrato, por lo tanto, un acto solemne, para el cual la ley exige de manera imperativa la presencia de todos los elementos que lo configuran y que son de la esencia del mismo, de tal modo que solo cuando concurren todos y cada uno de éstos, produce efectos jurídicos, los cuales se concretan en la obligación de hacer y facultan al acreedor para exigir al deudor que proceda al otorgamiento del contrato prometido.

En punto a las obligaciones que emergen de la promesa de contrato, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, refiriéndose específicamente

a la promesa de compraventa ha sostenido que de la misma “*nace como obligación específica para cada una de las partes la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la condición al efecto estipulado. Esto es que, como lo enseña la doctrina, sólo produce obligaciones de hacer. Tratándose de la promesa de compraventa, quiere decir que los derechos y obligaciones que la promesa como tal encarna no son los mismos que la compraventa genera, esto es, que la promesa no confiere al promitente vendedor título alguno al pago del precio, ni al promitente comprador título alguno a la entrega de la cosa, efectos estos que solamente originará la compraventa en cuanto sea celebrada, pero que no podrían ser subsumidos por la mera promesa cuyo poder vinculatorio, no va más allá de obligar mutua y recíprocamente a las partes a la celebración del contrato prometido*”<sup>1</sup>.

El Tribunal de Bogotá, también ha señalado, con base en la jurisprudencia citada, que la obligación que surge en la promesa es de concurrir a la celebración del contrato, pero la citada Corporación admite también, la validez de las demás obligaciones pactadas en el contrato, toda vez que en sentencia reciente sostuvo:

*“8.1. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR. Ante todo, debe recalarse tal como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, que la obligación específica que surge para las partes en el contrato de promesa, es la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la obligación al efecto estipulados; esto es que, la promesa sólo produce obligaciones de hacer, a más de las estipuladas en el mismo contrato.*

(...)

*En punto a la obligación del promitente vendedor de entregar el bien, en la cláusula décima tercera de la promesa de compraventa se estipuló que se haría en la fecha de firma de la escritura pública.*

*De otro lado para el comprador sus obligaciones se reducen al pago del precio en la forma establecida en la promesa y comparecer a la Notaría a recibir la escritura por la cual el vendedor le transfiere el dominio del inmueble. En la promesa arrimada con la demanda se estableció claramente el monto del precio como contraprestación de la cosa prometida en venta y los plazos en que dicho precio se pagaría.*<sup>2</sup> (Subrayas y negrillas fuera de texto).

<sup>1</sup> Casación Civil del 28 de julio de 1.960, G. J. t. XCiii, 114), citada por Darío Preciado Agudelo, en El contrato de Promesa

<sup>2</sup> TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ-Sala Civil-. Sentencia del 11 de marzo de 2008. Exp. 2001 01357 01. M.P. Dra. Liana Aida Lizarazo V.

Importa destacar sin embargo, que esta tesis no riñe con la exigencia relativa a la determinación del contrato prometido, con todos los elementos de existencia y validez que legalmente se requieran y que, en todo caso, son diferentes a los de la promesa y generan efectos distintos en el evento de que no se cumplan.

## DE LA RESOLUCIÓN O CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

Se prevé en los artículos 1602 y 1603 del código civil, que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales y en atención al principio de buena fe que debe regir en su ejecución, obliga no solo a lo que en ellos se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley pertenecen a ella.

Acorde con estos postulados, el legislador, consagró la condición resolutoria tácita para los eventos de incumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos bilaterales, otorgando al contratante cumplido la acción alternativa de resolución del mismo o de cumplimiento, con indemnización de perjuicios, en ambos casos.

En tratándose de los contratos de naturaleza mercantil, el artículo 870 del C. de Co., consagra la acción resolutoria en estos términos: *“En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de perjuicios moratorios”*.

La citada norma, guarda relación con el artículo 1546 del Código Civil, en el cual, sin embargo, se hace referencia a la indemnización de perjuicios en general, esto es, sin especificar, como lo hace la norma del estatuto mercantil, cuándo proceden los perjuicios compensatorios y cuándo los moratorios; diferencia que, en todo caso, no es sustancial por cuanto en materia civil los perjuicios compensatorios proceden por equivalencia cuando se demanda la resolución del contrato, dado que son los que reemplazan la prestación incumplida en tanto que los perjuicios moratorios proceden

cuando se demanda el cumplimiento de la obligación pactada, puesto que ya el cumplimiento será extemporáneo, lo cual es presupuesto de la mora, y por ende los perjuicios moratorios, como su nombre lo indica, serán los que corresponden.

De ello se deriva, en forma muy general, que la doctrina y la jurisprudencia sobre las acciones de resolución o de cumplimiento en materia civil, constituyen argumentos de autoridad para apoyar la solución de asuntos relacionados con la resolución o el cumplimiento de contratos como el que aquí se discute, y su viabilidad y procedencia están condicionadas a la concurrencia de tres presupuestos axiológicos, a saber:

- a) Existencia de un contrato bilateral válido;
- b) Incumplimiento total o parcial de las obligaciones que para el demandado generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; incumplimiento que según se ha venido sosteniendo modernamente debe ser de importancia y en relación con la obligación principal; y
- c) Que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.

Los citados presupuestos ponen en evidencia, que la acción alternativa prevista en el artículo 1546 del Código Civil (cumplimiento o resolución), solo se confiere al contratante cumplido o que se allanó a cumplir. Así se ha pronunciado la jurisprudencia cuando sostiene:

*“3. Análogamente, el Tribunal estuvo acertado, en torno a la legitimación exigible para incoar la acción alternativa consagrada en el artículo 1546 del Código Civil, circunscrita al contratante cumplido o dispuesto al cumplimiento.*

*“Justamente, el contrato, rectius, acuerdo dispositivo de dos o más partes o sujetos contractuales para constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas (arts. 864 Código de Comercio y 1495 Código Civil), obliga a su cumplimiento de buena fe, en todo cuanto le pertenece por definición (essentialia negotia), ley, uso, costumbre o equidad (naturalia negotia) o expresamente pactado (accidentalialia negotia), en la totalidad de la prestación, forma y oportunidad debida, constituye un precepto contractual o norma obligatoria (pacta sunt servanda, lex privata, lex contractus, artículos 1501, 1602, 1603 y 1623, Código Civil; 871 Código de Comercio), y su observancia vincula a los contratantes.*

*“Más exactamente, en presencia de un contrato válido, “bilateral” o de prestaciones correlativas, el incumplimiento o renuencia a cumplir de una de las partes y el cumplimiento o disposición a cumplir de la otra, otorga al contratante cumplido o presto al cumplimiento, la acción alternativa para exigir su cumplimiento o su resolución con indemnización de perjuicios, es decir, la obligación misma (prestación in natura) o su equivalente pecuniario (subrogado, aestimatio pecunia) con la plena reparación de daños comprensiva del damnun emergens y el lucrum cessans (artículos 1613 y 1614 del Código Civil, 871 Código de Comercio), ya de manera principal (artículos 1610 y 1612 del Código Civil) ora accesoria y consecuencial (artículos 1546 y 1818 del Código Civil), bien en forma autónoma e independiente de la resolución, por tratarse de responsabilidad contractual, consecuencia legal del incumplimiento de la obligación, o sea, de un deber de conducta, referido “a la desatención por parte del deudor de sus deberes de prestación, que tiene como consecuencia la insatisfacción del interés del acreedor” (sentencia sustitutiva de 18 de diciembre de 2009, exp. 41001-3103-004-1996-09616-01).*

*“Para ser más precisos, un contratante incumplido o renuente a cumplir, por regla general, carece de legitimación e interés para exigir el cumplimiento o resolución del contrato con indemnización de perjuicios frente a la parte cumplida o presta a su deber negocial, y por ende, con interés para invocar la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpletis contractus, artículo 1609, Código Civil), y si bien “en atención a lo establecido en los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, en concordancia con el artículo 871 del Código de Comercio, mientras el contrato no se haya extinguido por las causas legales o por el consentimiento de las partes, los deberes de prestación que del mismo hayan surgido conservan vigencia y exigibilidad, y deben ser ejecutados de buena fe” (sentencia sustitutiva de 18 de diciembre de 2009, exp. 41001-3103-004-1996-09616-01), tampoco el contratante incumplido podrá exigir el simple cumplimiento sin resarcimiento de daños, mientras no cumpla o se allane a cumplir sus obligaciones”<sup>3</sup>.*

## EL CASO CONCRETO

En el caso que se analiza, de la lectura de los hechos y de las pretensiones planteadas, claramente se deduce que la pretensión de resolución de contrato que se formula, se sustenta en el incumplimiento de la promesa de compraventa que se endilga al señor CARLOS DARÍO PASOS ARANGO (promitente vendedor), al no haber realizado las gestiones pertinentes para la firma de la escritura pública de compraventa del bien inmueble que se había prometido vender ni hacer entrega de dicho bien.

Así las cosas, el análisis probatorio habrá de centrarse, en establecer la concurrencia de los requisitos para la procedencia de la acción de

---

<sup>3</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACION CIVIL. Sentencia del 31 de mayo de 2010. M.P. Dr. William Namén Vargas.

cumplimiento, siendo el primero de ellos, tal como se indicó en las consideraciones anteriores, la concurrencia de los requisitos de existencia y validez del contrato de promesa de compraventa, toda vez que, conforme lo tienen establecido la doctrina y la jurisprudencia y como lo prevé expresamente el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, este contrato no produce obligación alguna, a menos que concurren las circunstancias allí previstas.

Puestas las cosas de este modo, resulta viable predicar la eficacia del contrato de promesa de compraventa, por cuanto no falta a éste, ninguno de los elementos esenciales previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, referentes a que el contrato conste por escrito, que el contrato prometido no sea ineficaz a la luz del artículo 1511 del Código Civil, que se estipule el plazo en el que se celebrará el contrato y que se determine la cosa objeto del contrato; y en tal sentido, al concurrir todos esos elementos en el contrato de promesa de compraventa objeto del presente proceso, se satisface plenamente el primer requisito de procedencia de la pretensión de resolución, referido a la existencia de un contrato válidamente celebrado entre las partes.

En segundo lugar, se impone acreditar el incumplimiento que la parte demandante endilga al demandado para fundar sus pretensiones, y que radica en el hecho de que no se haya suscrito la escritura pública de compraventa ni se haya realizado la entrega material del bien inmueble.

Al efecto, ha de tenerse en cuenta que, ante dicha afirmación, el demandado no presentó oposición alguna, por lo que no encuentra el despacho resistencia alguna frente a dicho hecho, constitutivo del incumplimiento endilgado a la parte demandada.

No obstante lo anterior, no acreditó el demandante, como era de su cargo – según se indicó anteriormente apoyados en la jurisprudencia reseñada-, que cumplió o se allanó a cumplir con las obligaciones que del contrato emanan para el promitente comprador, si se tiene en cuenta que ello constituye presupuesto necesario para que pueda legitimarse por activa, para el ejercicio de esta acción resolutoria.

Es así como, no demostró por ningún medio el demandante, que él mismo hubiera concurrido a la notaría a suscribir la escritura pública de compraventa en la fecha pactada en la promesa, pese a que ambos contratantes se obligaron a ello en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa.

En el mismo sentido, en el hecho sexto de la demanda se afirmó por la parte demandante, que únicamente realizó el pago de las cuotas pactadas hasta el mes de noviembre de 2016, de lo que se deduce que únicamente pagó 7 de las 30 cuotas pactadas por las partes y, pese a que en el hecho noveno de la demanda manifestó que ello se debe a que entró en quiebra, no se aprecia dicha afirmación como un hecho de fuerza mayor que impidiera el cumplimiento del contrato, máxime si se tiene en cuenta que no se aportó ningún medio probatorio tendiente a acreditar la situación económica del demandante ni desde qué fecha se vio afectada dicha situación económica.

Lo anterior encuentra sustento, asimismo, en las pruebas allegadas por la parte demandante, en las cuales únicamente se evidencia la constancia de dos pagos por valor de \$5.000.000 y \$7.000.000, habiéndose realizado el último de dichos pagos el 07 de junio de 2016, así:

RECIBO DE CAJA MENOR	
No.	
CIUDAD	Itagüí 30 04 2016 \$5'000.000
PAGADO A	Carlos Páez Arango
CONCEPTO	abono de deuda de 35'000.000 Resta 30 millones
VALOR (en letras)	cinco millones de pesos
CÓDIGO	MC
APROBADO	FIRMA DE RECIBIDO <i>[Firma]</i> C. <input type="checkbox"/> HT. <input type="checkbox"/> No. 70511079

  

RECIBO DE CAJA MENOR	
No.	
CIUDAD	Itagüí 07 06 2016 \$7'000.000
PAGADO A	Carlos Páez
CONCEPTO	abono a deuda de 30'000.000 millones de pesos Resta 23'000.000 millones de pesos
VALOR (en letras)	siete millones de pesos
CÓDIGO	17C
APROBADO	FIRMA DE RECIBIDO <i>[Firma]</i> C. <input type="checkbox"/> HT. <input type="checkbox"/> No. 70511079

Es del caso precisar, que aun cuando el pago del precio es una obligación que, en línea de principio, es ajena a la naturaleza preparatoria que caracteriza este contrato que tan solo genera para los contratantes la obligación específica de hacer, esto es, la de concurrir a la celebración del contrato prometido, lo cierto es que, con sustento en el artículo 1602 del Código Civil que consagra que todo contrato legalmente celebrado, como el que ahora se estudia, es ley para las partes y que el mismo debe ejecutarse de buena fe, sí le era exigible al promitente comprador el pago del precio, en la forma y términos estipulados

Luego, deviene de lo expuesto, que el demandante efectivamente incurrió en incumplimiento respecto de las obligaciones que contrajo en virtud del mencionado contrato de promesa de compraventa y, específicamente, en cuanto atañe a la comparecencia a la notaría para suscribir la escritura pública y al pago del precio en la forma y términos pactados, con lo cual se deberá declarar que no le asiste legitimación al demandante para entablar la acción de resolución de contrato, por cuanto uno de los presupuestos de procedencia de dicha acción, es que el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir su obligación.

Acorde con lo anterior, es procedente desestimar las pretensiones de la demanda.

#### COSTAS

Estarán a cargo de la parte demandante vencida en juicio de conformidad con el artículo 365 del C. G. del P.

#### DECISIÓN:

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## FALLA:

PRIMERO: DESESTIMAR las pretensiones formuladas en la demanda verbal sumaria de resolución de contrato de compraventa formulada por WILLIAM DAVID GIRALDO OSSA contra CARLOS DARÍO PASOS ARANGO, de conformidad con lo expuesto.

SEGUNDO: Costas a cargo de la parte demandante. Liquídense por Secretaría y téngase en cuenta por concepto de Agencias en Derecho la suma de \$925.000.

NOTIFÍQUESE,



CAROLINA GONZALEZ RAMIREZ  
JUEZ

077

LL

Firmado Por:

**Carolina Gonzalez Ramirez**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**

**Civil 002 Oral**  
**Itagui - 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: **97438c41fe5460bcbd8442e5a4658bce3968b80fe5dfcd73cfad59dde105f0cc**

Documento generado en 09/05/2022 02:10:35 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**