



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

RADICADO: 680924089001-2022-00047-00  
CLASE: DECLARATIVO RESOLUCION PROMESA DE COMPRAVENTA  
DEMANDANTE: MILENA ANDREA ESPINEL GOMEZ Y OTRO  
DEMANDADOS: JUAN EVANGELISTA ZAMBRANO SAAVEDRA y OTRA

### **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**

Betulia, Santander, siete de febrero de dos mil veintitrés

Procede esta funcionaria a resolver las sendas solicitudes de objeción al juramento estimatorio, presentados en la demanda inicial y en la demanda de reconvencción.

### **ANTECEDENTES**

**MILENA ANDREA ESPINEL GOMEZ y JOSE LUIS AVELLA SANTOS**, a través de apoderado judicial, presentaron demanda de resolución de promesa de compraventa contra **JUAN EVANGELISTA ZAMBRANO SAAVEDRA y GLORIA ESPERANZA JIMENEZ RODRIGUEZ**, con quienes celebraron un contrato promesa de compraventa sobre dos inmuebles, el cual fuera incumplido por estos últimos al no otorgar la escritura pública conforme se había acordado y al haber vendido uno de los bienes a MARIA DEL CARMEN MORALES BAUTISTA, -venta inscrita en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria-, aspecto que hace imposible ordenar su cumplimiento teniendo en cuenta el precio, objeto sobre el cual recae dicho convenio, amén de tener la posesión sus representados.

Bajo juramento, hace la parte actora la estimación razonada de la indemnización que pretende a través del proceso, determinándola en la suma de SETENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y TRES PESOS (\$73.452.173.00) M/cte, discriminándola así: CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000.00) M/cte, por restitución del dinero pagado; TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS (\$3.324.777.00) M/cte por indexación de dicha suma; CATORCE MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS

NOVENTA Y SEIS PESOS (\$14.627.396.00) M/cte por concepto de mejoras y CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.00) M/cte, por la cláusula penal establecida en la referida promesa de compraventa.

Del juramento estimatorio presentado con la demanda, se corrió traslado a los demandados, el cual objetaron, manifestando que los demandantes no habían cumplido con lo estipulado en el artículo 206 del CGP; que en relación con las mejoras “*no evidenció una discriminación y soporte documental que determine dicho valor de las mejoras*”, que no se ha demostrado que fueron ellos quienes incumplieron lo acordado en el contrato, amén de que la indexación impetrada, no se encuentra fundamentada en alguna fórmula matemática establecida en la ley o en certificación expedida por la Super Bancaria sobre los intereses de mora, adjuntando la actora, dentro del término concedido para pedir o aportar pruebas pertinentes, prueba documental referida a 6 facturas de compra, dado que quien llevó a cabo la mano de obra en los predios, falleció en el 2020 antes de haber podido expedir el respectivo comprobante de pago, discriminando dichos títulos valores así como los diferentes aspectos que comprenden la indemnización que persigue.

Por su parte, **JUAN EVANGELISTA ZAMBRANO SAAVEDRA y GLORIA ESPERANZA JIMENEZ RODRIGUEZ** demandaron en RECONVENCION a **MILENA ANDREA ESPINEL GOMEZ y JOSE LUIS AVELLA SANTOS**, pretendiendo que se declare y ordene el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado el 22 de agosto de 2020 y el otro si, suscrito el 30 de abril de 2021; el pago del saldo restante por la venta de los dos inmuebles, esto es, la suma de VEINTISEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$26.000.000,00) M/cte; los intereses moratorios sobre dicha suma; el pago de la suma de TRECE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.000.000.00) M/cte por concepto de intereses pagados por cuenta de un préstamo hecho por valor de \$40.000.000,00; que se mantenga la posesión y la propiedad de los inmuebles en cabeza de ellos y que se les condene al pago de la cláusula de incumplimiento acordada por valor de CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.000.000,00).

A su turno, igualmente consideraron, bajo juramento, que tenían derecho al pago de una indemnización, explicando que pretendían la suma de CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$44.200.000,00) M/cte, valor que se obtenía de la sumatoria del saldo pendiente

adeudado, esto es, VEINTISEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$26.000.000,00) M/cte, más los intereses pactados por “*el incumplimiento de lo pactado y prestamos de 11 meses*”, que ascienden a \$13.200.000 y la cantidad de dinero convenida entre ellos en caso de incumplimiento al contrato, por valor de \$5.000.000 millones, el cual fue objetado por la parte demandada, arguyendo por su parte que no existía coherencia en los costos declarados por el demandante en reconvención, puesto que no existe prueba documental que desvirtúa sus afirmaciones; que en cuanto a la indemnización por pago de réditos y emolumentos derivados de otros negocios, no se precisa ninguna modalidad de dicho carácter que sugiera las causas y modos en que tales costos deben ser asumidos, argumento que igual predica respecto de los pretendidos intereses y el pago de la cláusula penal. Arguye que no hay correspondencia entre las pretensiones y el valor declarado en el juramento estimatorio y que al hacerse la valoración correspondiente deberá ser sancionado en los términos del inciso final del artículo 206 de la Codificación Procesal, dado que evidentemente hay fraude al estimar los perjuicios en la forma en que lo hizo.

Los demandantes en reconvención, descorrieron el traslado, solicitando que se decretaran como pruebas, interrogatorio de parte a los demandados en reconvención y los testimonios peticionados en la demanda por ellos presentada.

### **CONSIDERACIONES**

El juramento estimatorio es la afirmación, bajo la gravedad del juramento, con la cual se da valor a una pretensión de condena de carácter patrimonial, sea indemnización, compensación, mejora o fruto y está consagrado en varias disposiciones normativas, siendo, la principal, el artículo 206 del CGP. El profesor Briseño Sierra (1995, p. 1335) afirma que el juramento *es el que se defiende con el fin de determinar la cuantía del daño sobre cuyo resarcimiento versa el juicio*”.

Debe hacerlo el sujeto proponente de la prueba que puede ser el demandante o el demandado, el incidentalista o quien conteste el incidente, o quien formule una pretensión de indemnización, compensación, frutos o mejora, siendo el destinatario el juez y el contradictor la otra parte en el proceso, incidente o petición.

Estos son los elementos del juramento estimatorio; su naturaleza jurídica es ser un medio probatorio. Es necesario acotar que la objeción, a su turno, es un medio útil

para la formación del convencimiento del juez y que lo que se objeta es la cuantía, es decir, el valor señalado en el juramento estimatorio y de ningún modo consiste en alegar o dar argumentos para que no haya condena al pago de las indemnizaciones solicitadas. A esto se limita la contradicción de la experticia.

De otro lado se tiene que el juramento estimatorio tiene eficacia condicionada. Si se presenta en debida forma, oportunamente y con las menciones establecidas en la ley, artículo 206 del CGP, es prueba del monto de la prestación. Pero si es rechazado por el juez u objetado en debida forma por la contraparte, deja de ser prueba, ya no tiene eficacia y debe ser reemplazado por otros medios probatorios, principalmente por un dictamen pericial, que sería la prueba pertinente y conducente. Azula Camacho (2003, p. 191), refiriéndose al juramento estimatorio en su obra –que es anterior al CGP–, sostiene que el juramento estimatorio “*es plena prueba temporal mientras se encuentre pendiente la proposición o decisión de la regulación, pero si esta no se formula, adquiere la calidad de definitiva y el juez, por tanto, le da plena credibilidad*”.

Ahora bien, en lo que hace referencia a la demanda principal, los demandados objetaron la estimación allí hecha sobre mejoras, indexación y cláusula penal, no así la suma alegada como pagada hasta el momento, sin que dichos reparos estuvieran fundamentados en conceptos técnicos ni en puntos de derecho, que informaran sobre que la valoración que alegan no corresponde a la realidad o es injusta, recorriendo el demandante el traslado, arrojando prueba documental referida a 6 facturas de compra, haciendo la acotación que quien hizo las obras en los predios falleció sin contar con documento alguno que así lo acreditara, confirmando nuevamente que el total del juramento estimatorio es la suma de \$73.452.173 M/cte y que discriminó debidamente cada concepto.

Respecto a los reparos hechos a la estimación contenida en la demanda inicial, no hay duda acerca de que el demandante si cumplió con la labor de discriminar en debida forma cada uno de los conceptos por los cuales pretendía el pago de las indemnizaciones a que ellos se refería, tal y como lo estatuye el artículo 206 del CGP, allegando soporte documental de los gastos e inversiones llevados a cabo sobre los inmuebles, detallando el valor y el nombre del establecimiento de comercio donde adquirió los insumos para llevar a cabo dichas mejoras.

Aquí es necesario acotar que la indexación de la cantidad de dinero que afirma ha cancelado, ni el objetante ni el demandante presentaron una experticia o un

dictamen o prueba técnica que arrojaran luces sobre la forma cómo se llevó a cabo dicha valoración. La parte demandada solamente se limitó a decir que no se sabía que fórmula matemática establecida en la ley se había utilizado ni que se había presentado certificación expedida por la Superbancaria sobre los intereses de mora y el demandante a su turno, simplemente se ratificó en ella, adverando que era indexación calculada a la presentación de la demanda por el dinero cancelado.

Empero, si bien es cierto no se pidió ni se allegó la prueba pertinente para fundamentar la objeción o para atacarla, es necesario acotar que el juramento estimatorio está referido a la estimación razonada del reconocimiento que se pretende de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, y la indexación, por su parte, es una figura mediante la cual se corrige el valor de una deuda a fin de compensar el efecto de la inflación con el paso del tiempo. Por ello, en las sentencias judiciales se ordena indexar los valores de las condenas a fin de traer a valor presente las deudas causadas años atrás y en estas condiciones, mal se haría tener en cuenta esa suma de dinero como parte de la indemnización que pretende sea condenada la parte demandada, cuando el fin de la misma es diferente al que se persigue con la presentación del juramento estimatorio, pues aquella es una remuneración equitativa para contrarrestar la pérdida del poder adquisitivo del dinero por la inflación, diferente al que se persigue con el juramento estimatorio.

En cuanto a la cláusula penal, el artículo 1592 del Código Civil, señala que es una disposición contractual en virtud de la cual el deudor de una obligación se compromete al cumplimiento de una penalidad en el evento de que no se ejecute o que se retarde la satisfacción de la obligación a su cargo. Entonces es una prestación penal de contenido patrimonial, fijada por los contratantes con la intención de indemnizar al acreedor por el incumplimiento o por el cumplimiento defectuoso de una obligación.

Entonces, por regla general, la cláusula penal es una compensación de los daños y perjuicios que sufre el contratante cumplido, por lo que no es objeto de prueba dentro del juicio respectivo toda vez que la pena estipulada es una apreciación anticipada de los precitados perjuicios, siendo esta la razón por la cual la ley excluye la posibilidad de acumular la cláusula penal y la indemnización de perjuicios, pues dicha cláusula se entiende como indemnizatoria para todos los efectos. (Artículo 1599 del CC).

En estas condiciones se determina que la objeción propuesta por la parte demandada al juramento estimatorio presentado con la demanda inicial, debe declararse infundada, dado que el valor del rubro denominado "mejoras" no pudo ser desvirtuado, teniendo en cuenta que el objetante nada indicó ni se opuso a la cantidad que arguye el demandante ha pagado con ocasión del contrato, advirtiendo esta funcionaria que dentro de dicha estimación no puede tenerse en cuenta lo referido a la indexación y a la cláusula penal pretendida, conforme se expuso en precedencia. Se reitera, que el monto de los perjuicios alegados por el demandante es el señalado en los ítems de Dinero Pagado y Mejoras, teniendo en cuenta que, al incluir esos conceptos, el juramento estimatorio no estuvo técnicamente elaborado.

En relación con la objeción que a su turno hiciera el demandado en reconvención, se tiene que el demandante en reconvención no acreditó por qué solicitaba o reclamaba esa suma de dinero como saldo pendiente, cuando expresamente no se opuso a la estimada por el demandante al objetar su tasación, ni desestimó la prueba documental que al respecto se arrimara junto con la demanda inicial; tampoco solicitó o aportó prueba pericial o documental que permitiera determinar el porqué de la suma de dinero referida *a intereses sufragados por el incumplimiento de lo pactado en la promesa y prestamos de 11 meses* y a qué corresponden los mismos.

En cuanto a la cláusula penal pretendida, se itera, como se analizó anteriormente, que ella es una compensación de los daños y perjuicios que sufre el contratante cumplido, no siendo por ello objeto de prueba dentro del juicio, dado que la pena estipulada es una apreciación anticipada de los precitados perjuicios. Entonces, de acuerdo con el artículo 1599 del CC, se excluye la posibilidad de acumular la cláusula penal y la indemnización de perjuicios, pues dicha cláusula se entiende como indemnizatoria para todos los efectos. No puede entonces acudir a esta acumulación como lo ha pretendido el demandante en reconvención.

Cabe anotar que si hay en la demanda una pretensión no valorada en el juramento estimatorio se quedará sin condena, teniendo en cuenta que el objetante argumentó que no hay correspondencia entre las pretensiones y el valor declarado en el juramento estimatorio, esto porque las primeras condenas económicas distan de las declaradas en el juramento, lo cual para él no es acorde con lo señalado en el referido artículo 206 *ibídem*.

Por estas consideraciones, se tiene que la objeción hecha en relación con el juramento estimatorio, presentada por la parte convocada en la demanda de reconvención, prospera y conforme lo dispone el inciso 5º del art. 206 del Estatuto Procesal Civil, no habrá lugar a tener en cuenta el juramento estimatorio para efectos de la condena cuando este haya sido objetado en debida forma, ya que dicho juramento carece de valor probatorio y el valor de las prestaciones será el que se establezca con las otras pruebas que obren dentro del proceso.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE BETULIA, SANTANDER,**

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.** DECLARAR infundada la objeción propuesta por la parte demandada al juramento estimatorio presentado por la parte actora en la demanda inicial, por las razones expuestas en la parte motiva.

**SEGUNDO:** DETERMINAR que el monto de los perjuicios es el estimado en los conceptos por él denominados “Restitución del Dinero Pagado y Mejoras”.

**TERCERO:** DECLARAR fundada la objeción propuesta por la parte demandada en reconvención al juramento estimatorio presentado por la parte demandante en reconvención, teniendo en cuenta las consideraciones hechas en la parte motiva.

**CUARTO:** NO TENER en cuenta el juramento estimatorio presentado por el demandante en la demanda de Reconvención, para efectos de la condena, si a ello hubiere lugar, por haber sido objetado en debida forma.

**QUINTO:** En firme este proveído, CONTINUAR con el trámite o etapa procesal subsiguiente.

**NOTIFIQUESE**

**NELLY PEREIRA MARTINEZ**

Jueza

**Firmado Por:**  
**Nelly Pereira Martinez**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado Promiscuo Municipal**  
**Betulia - Santander**

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: **99c986473acf2d8e58d3c10f3e0915016dca2b5befb78767aace75a4b95f00de**

Documento generado en 07/02/2023 11:13:38 AM

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