

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C. SALA DE FAMILIA

Bogotá D.C., veintiocho (28) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

Expediente No. 11001311002220210000501

Causante: Carlos Alberto Orjuela

OBJECCIÓN INVENTARIOS

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial del señor **JHON CARLOS ORJUELA VARGAS** contra la providencia de 31 de octubre de 2022 proferida por el Juzgado Veintidós de Familia de Bogotá, D.C., por medio del cual se resolvieron las objeciones propuestas a los inventarios y avalúos.

ANTECEDENTES

En audiencia realizada el 16 de junio de 2022 (PDF 4 parte C. Ppal) se recepcionaron los inventarios y avalúos dentro el liquidatorio de la referencia, habiendo sido objetadas varias partidas. En audiencia surtida el 31 de octubre de 2022 se resolvieron las objeciones. Específicamente, sobre la aprobación de la partida 13 del pasivo se interpusieron los recursos de reposición y apelación, negado le primero y concedido el segundo en la misma audiencia.

CONSIDERACIONES

1. A efectos de precisar la competencia funcional de la Sala Unitaria, se debe señalar que la misma se contrae exclusivamente a solventar los cuestionamientos precisos que formule el litigante a la decisión apelada, quedando proscrito revocar o modificar la decisión con sustento en razones distintas de las alegadas por el agraviado.

En efecto, el artículo 320 del C.G.P., señala que *"El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, **únicamente** en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión"*, lo que reitera el artículo 328 ibídem al indicar que *"El juez de segunda instancia deberá pronunciarse **solamente** sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley"* (Resaltado ajeno al original).

Sobre la temática ha dicho la jurisprudencia:

Ello significa, que el superior no puede considerar todas las circunstancias fácticas y jurídicas materia de la controversia, sino que debe circunscribirse a los puntos cuya revisión se reclamen, esto es, a lo que la doctrina ha denominado «pretensión impugnativa». De no proceder así, el ad quem actuaría por fuera de las facultades que la ley le ha conferido en «segunda instancia», con desconocimiento de las garantías del «no apelante», pues amén que se dilucidarían aspectos sobre los cuales éste no pudo ejercer el «derecho de contradicción», al no tenerlos en traslado con el «recurso», se examinarían cuestiones que ante el silencio del censor adquirieron firmeza (CSJ, sentencia STC15456-2019).

2. En el presente asunto, la competencia del Tribunal queda limitada a los reparos que planteó el apoderado judicial del señor **JHON CARLOS ORJUELA VARGAS** respecto a la decisión judicial de incluir, como pasivo, la partida 13ª referida a la *"deuda contraída por el causante con el señor EDWIN QUEMBA PINEDA por una obligación de suscribir la escritura pública por la venta del bien inmueble ubicado en la calle 63 B No. 114-19 en Bogotá, identificado con MI. 50C-510375, CHIP. AAA0072BULW"*, según así quedó relacionada en la diligencia de recepción de inventarios y avalúos. En concreto, sus reclamos estriban en que no debió relacionarse la deuda ante la falta de coincidencia en el porcentaje prometido en venta y el incumplimiento de los pagos pactados.

Por tanto, el problema jurídico a solventar estriba en determinar si dicha partida debe permanecer en el activo, como lo señaló el *a quo* o si, como lo pretende el recurrente, debe ser excluida.

3. Puntualizado lo anterior, en autos obra como prueba, debidamente incorporada, la promesa de compraventa con reconocimiento de firma y contenido del 22 de octubre de 2018 celebrada entre **CARLOS ALBERTO**

ORJUELA como promitente vendedor y el señor **EDWIN QUEMBA PINEDA** como promitente comprador del *"CINCUENTA POR CIENTO (50%)"* de la propiedad y posesión de dos lotes de terreno que *"HACEN PARTE DE UNO EN MAYOR EXTENSIÓN "EL RECUERDO" SITUADO EN LA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE ENGATIVÁ HOY DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTÁ, PARA EFECTOS DE REGISTRO LOS DOS LOTES OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO CONFORMAN UNO SOLO"*, inmuebles que se identifican con la matrícula inmobiliaria No. 050-0510375 y 050-0258143, respectivamente. El precio pactado fue de \$280.000.000, pagaderos: i) \$140.000.000 el 22 de octubre de 2018; ii) \$110.00.000 el 22 de marzo de 2019, y iii) la suma de \$30.000.000 el 22 de junio de 2019. Se pactó que la *"entrega física y real"* se realizaría el 22 de enero de 2019 y la firma de la escritura pública el 22 de junio de 2019 en la Notaría 67 del Círculo de Bogotá (p. 88, 05.4 Parte, cuaderno ppal).

4. Ahora, cotejado lo convenido en la promesa con la partida en análisis, tenemos que: i) según el convenio, expresamente se señala que lo prometido en venta fue el 50% de la propiedad y posesión de los inmuebles que se identifican con la matrícula inmobiliaria No. 050-0510375 y 050-0258143. En la partida 13ª del pasivo se solicita la suscripción de la escritura sobre el 100%, pero únicamente del inmueble con M.I. 050-0510375, es decir se deja al margen el inmueble con M.I. 050-0258143, y ii) el precio convenido en la promesa de compraventa, por el 50% de los dos inmuebles, fue de \$280.000.000, pero en el inventario se justipreció el pasivo sobre el inmueble con M.I. en la suma de \$280.000.000, esto es por el valor dado a la promesa por el 50% de los dos inmuebles.

5. En consecuencia, si la promesa reseñada constituye el título ejecutivo en el que se apoya la partida en discusión, emerge paladino que el pasivo denunciado no se acomoda al título que la soporta, lo que genera la secuela de su exclusión de los inventarios. Es preciso memorar que la promesa de compraventa genera la obligación de suscribir el documento prometido, por lo que debe existir plena y total identidad entre lo convenido en la promesa y la acreencia que se pretende inventariar. Por ello el numeral 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, señala como uno de los presupuestos de la promesa de compraventa el *"que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales"*.

6. Pero, además, es preciso resaltar lo siguiente:

6.1. La forma en que se pactó el pago del precio en la promesa fue la siguiente: i) \$140.000.000 el 22 de octubre de 2018; ii) 110.000.000 el 22 de marzo de 2019 y iii) la suma de \$30.000.000 el 22 de junio de 2019. En el acta de conciliación celebrada el 8 de marzo de 2021 entre el acreedor, cónyuge sobreviviente y varios herederos, se dejó plasmado que los pagos fueron realizados así: i) la suma de \$140.000.000 a la firma de la promesa; ii) *"la suma de SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$70.000.000) así: CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$40.000.000) el día 20 de marzo de 2019; CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$5.000.000) el 05 de julio de 20196 (sic); CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$5.000.000) el 14 de septiembre de 2019; DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000) EL 08 DE OCTUBRE DE 2019 y DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000) el 29 de febrero de 2020"*. En ese orden, para el 28 de marzo de 2020, fecha en que falleció el señor **CARLOS ALBERTO ORJUELA**, aun se debían \$70.000.000, como así se dejó consignado en el acta conciliatoria del 8 de marzo de 2021. Por tanto, fuera del primer pago, en los siguientes hubo total modificación de los plazos y cuantías pactadas, pero ello no se dejó por escrito.

6.2. En la promesa se convino en que la firma de la escritura perfeccionadora del negocio se realizará el 22 de junio de 2019, pero ello no se hizo y tampoco, al parecer, se convino en una nueva fecha, o por lo menos prueba escrita de ello no milita en autos. En conclusión, también se alteró la fecha de la firma de la escritura.

6.3. Todo parece indicar que la expropiación administrativa recayó en la totalidad del inmueble con M.I. 050-0258143 y en una parte del bien con M.I. 050-0510375. En todo caso, por lo menos para el último inmueble citado, hubo una variación en su área, lo que así se constata con las Resoluciones No. 15572 del 2022 y 2022-13919 expedidas por Catastro Distrital. En ese orden, brota claro que no existe coincidencia entre el área señalada en la promesa sobre este bien y lo pretendido en la partida, y resulta un imposible suscribir una escritura pública de un inmueble cuya área fue alterada en relación con el que fue objeto de la promesa. Se llama la atención que, a pesar de que los contratantes tuvieron conocimiento de lo expropiado, no modificaron por escrito la promesa para ajustarla a dicha expropiación.

6.3.1. En la conciliación celebrada el 8 de marzo de 2021 se dejó consignado que *“Actualmente el promitente Comprador ostenta la posesión material de cada unade (sic) las parte (sic) de área terreno no objeto de expropiación administrativa, la cual ha ejercido desde el 22 de enero de 2018 (sic) (pendiente solicitar levantamiento topográfico)”*, pero acotando que *“excepto, o dejando constancia, que falta una porción de éste, en el cual se encuentra el hermano JHON CARLOS ORJUELA, quien no esta de acuerdo con este acuerdo”*.

6.3.2. El juzgador de primera instancia, en la providencia apelada, razonó que en el folio 050-0510375, aparece anotada la expropiación realizada el 7 de mayo de 2018, por lo que colige que para el 22 de octubre de 2018, cuando se realizó la promesa, los contratantes sabían que el remanente del inmueble, luego de la expropiación, fue el 50% del mismo, y por lo tanto, el 50% prometido en venta corresponde al 100% de lo que le quedó al promitente vendedor y para ello procedió a realizar cálculos para establecer que lo que queda son 266,58 mts 2.

6.3.3. Tal elucubración es opuesta a lo que señala la propia apoderada judicial del señor **EDWIN QUEMBA PINEDA**. Dijo en la réplica a los recursos que *“con relación al tema de la expropiación, el señor CARLOS ALBERTO conocía de la misma pero no tenía exactitud del porcentaje de expropiación”*, sin embargo, la promesa la suscribieron por el 50% *“porque para el momento de la venta y de acuerdo a lo que dijo la doctora CLAUDIA, tanto el uno como el otro tenían por entendido que el IDU iba a expropiar solamente el 50% de cada uno de esos lotes”* y que fue después de la muerte *“se pudo dar claridad que uno de los inmuebles había sido expropiado el 100% y el otro había sido en un aproximado de un 50%”*, y que se está pidiendo que se haga la escritura pública *“del único bien que quedó en cabeza del causante”* (récord 1:15:04).

Tan equívoco resulta el razonamiento judicial que, si se tomara como rasero lo advertido en la providencia apelada, referido a que se consideró que lo vendido respecto al bien con M.I. 050-0510375 es lo correcto en cuanto a su área porque los contratantes tenía pleno conocimiento de lo que vendían, quedaría sin explicación de que con ese mismo conocimiento, los contratantes hubiesen convenido en una negociación del 50% del inmueble con M.I. 050-0258143, cuando este ya había sido expropiado en

su totalidad para el momento de la promesa. Las reglas de la experiencia enseñan que nadie va a convenir vender o comprar un bien que ya no existe físicamente.

En todo caso, es preciso recabar que no le es dable al juzgador realizar los cálculos para determinar el área por el cual cumple suscribir la escritura pública, como lo hizo el *a quo* en éste asunto en el proveído criticado, pues semejante laborío cumple realizarlo al perito y mediando los debidos permisos institucionales.

7. Todo lo anterior permite colegir, sin dubitación alguna, que entre lo convenido en la promesa, adosada como título ejecutivo, y lo relacionado en la partida 13ª del pasivo, no existe identidad y, por tanto, resultó reformándose lo convenido en la promesa de compraventa, en lo siguiente: i) la partida inventariada se refiere al 100% de un inmueble y no al 50% de los dos lotes; ii) los plazos y montos del pago del precio pactado; iii) el área del lote objeto de suscripción de escritura, y iv) la fecha fijada para la firma de la escritura.

8. Bajo el anterior panorama, ha de verse que, si por imperativo del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, el contrato de promesa debe constar por escrito, ello ineluctablemente implica que, necesariamente, cualquier cambio, modificación, alteración o reforma que se haga a la misma requiere la solemnidad de que se haga también por escrito. No son de recibo pactos verbales de las partes contratantes. Tampoco le corresponde al juzgador cambiar el clausulado de la promesa, por más que así lo deduzca de las pruebas arrimadas o bajo el amparo de escrutar la voluntad de los contratantes, pues con dicho proceder se incurre en un auténtico defecto fáctico con alcance sustancial.

9. En el presente caso resulta que ni los contratantes, señores **CARLOS ORJUELA** y **EDWIN QUEMBA PINEDA**, ni el señor **JHON CARLOS ORJUELA VARGAS**, un heredero del primero mencionado, y quien para el efecto conforma un litisconsorcio necesario ante el fallecimiento de aquél, suscribieron un escrito conviniendo en dichas innovaciones a la promesa primigenia, luego las mismas le son inoponibles al hoy apelante y de ahí el sustento para revocar la providencia apelada. Tampoco es el proceso liquidatorio el escenario natural para determinar las consecuencias de las alteraciones puestas de presente.

En concreto, el precedente es prolijo, y para mejor comprensión se transcribe *in extenso*:

3.1. De entrada, se muestra necesario recordar que el contrato de promesa surtirá efectos cuando satisfaga los presupuestos contemplados en el canon 1611 del Código Civil, a saber: que «conste por escrito», que el pacto a que «se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502>» ibídem, que «contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato» y que «se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales».

Así, precisamente con apoyo en lo anterior, reiteradamente se ha indicado que la exigencia de que el contrato prometido deba constar por escrito, se extiende a las modificaciones y/o adiciones que a él pretendan hacerse, de donde las mismas no surten ninguno efecto en caso de ser verbales, aunque cuenten con la aquiescencia de todos los contratantes, dado que al estar desprovistas de aquella formalidad no producen obligación alguna, en los términos del precepto normativo referido a espacio. Al respecto, esta Corte ha dejado dicho:

...modificaciones a lo pactado..., a partir de la declaración de parte del actor...[,] no tendrían cabida aun si la contraparte las hubiera también admitido, en la medida en que para poder realizar de ese modo verbal la reforma, como se insiste en que ocurrió, debió antes enmendarse con ajuste a la misma la cláusula en comentario, que respecto del caso que nos ocupa no sólo fija una exigencia de tipo legal -que conste por escrito- sino que establece un término dentro el cual dicha modificación debe ser adoptada.

*Al margen de esta limitación convencional, cuya derogación consensual por las partes (a partir de la modificación que hagan expresa o tácitamente, pero asimismo en forma verbal, de alguna otra de las cláusulas) puede -al menos teóricamente- dar origen a polémicas sobre su eficacia en un contexto diferente, lo que sí no se remite a duda es el hecho de que **la exigencia legal de que el contrato de promesa conste por escrito (numeral 1º del artículo 89 de la ley 153 de 1887), genera en este pacto meramente preparatorio consecuencias referidas principalmente a que las modificaciones o adiciones deban constar asimismo por ese medio.** Es lo que, por lo demás, ha pregonado la jurisprudencia de esta Corporación al señalar que*

"como quiera que por ser la promesa de contratar un convenio solemne, no solamente sus cláusulas primigenias sino también sus adiciones o modificaciones deben constar por escrito, pues como repetidamente lo ha dicho la Corte la formalidad del escrito es un requisito unido a la existencia misma del contrato y no simplemente condición ad probationem, razón por la cual son inadmisibles, para demostrarlas, otros elementos de convicción distintos a la forma escrita, incluida la confesión de los mismos contratantes" (Cas. Civ. del 25 de febrero de

1991).

Y en el mismo sentido, más recientemente puntualizó:

La solemnidad a la que por mandato de la ley está sometida la promesa, hace que cualquier otro medio de convicción que se exhiba para acreditar su existencia, su modificación o adición, resulte ineficaz para tales propósitos, pues se está ante un modo tarifario y específico de la prueba (CSJ SC 081 2000 del 23 de junio de 2000, rad. C-5295) (se destacó - CSJ SC17214-2014, 16 dic., rad. 2004-00457-01).

En el mismo sentido, en pasada ocasión, esta Corporación también expuso:

...de manera invariable, la doctrina de la Corte ha enseñado que "los caracteres que en nuestro derecho tiene la promesa de contratar, constitutiva en sí misma de una convención, le dan la naturaleza de contrato solemne porque para su perfeccionamiento y validez se requieren condiciones especiales sin cuya concurrencia no produce obligación alguna, entre las cuales la primera es la exigencia de que conste por escrito.... En el caso del artículo 89 (de la ley 153 de 1887) la forma escrita de la promesa de contratar se exige ad substantiam actus, como requisito esencial para la validez del contrato, que junto con las demás condiciones requeridas, integra el conjunto de formalidades especiales, sin los cuales no produce ningún efecto civil, como está dicho en el artículo 1500 del C.C. al definir el contrato solemne..."

"Por ello esta Corporación ha reiterado que la inadmisibilidad de prueba distinta para demostrar" la promesa de celebrar un contrato se funda en que la forma escrita que la ley ha establecido para el caso constituye una solemnidad, esto es, un requisito esencial insustituible en que se confunden la condición de validez y el medio de prueba, razón por la cual la prueba distinta de la documental, para estos efectos es prueba legalmente ineficaz y carente totalmente de valor" (Cas. civ. del 18 de ago. de 1989, sin publ.).

En el anterior orden de ideas, si el escrito constituye una solemnidad indispensable para el perfeccionamiento de la promesa como contrato, se ha de afirmar otro tanto respecto de los pactos orientados a cambiar lo que en el texto original del contrato apareciere estipulado, pues es indudable que esa modificación vendría a ocupar en la relación el lugar de la condición o cláusula materia de la variación. No sería jurídicamente permisible, entonces, que después de darle vida a una promesa de contrato, con el lleno de todas las exigencias legales, entre ellas, obviamente, la del escrito, se pretenda con ulterioridad, su reforma total o parcial, sin el debido acatamiento de esta última formalidad (Aceptar una solución diferente conduciría, con toda certeza, al desvanecimiento o desnaturalización del aludido requisito, sin que valga decir que lo que se estaría regulando serían los efectos del contrato, mas no esté en sí, puesto que, por lo menos en casos como el que ahora ocupa la atención de la Sala, la cuestión no queda situada en este terreno sino el propio de la estructuración o configuración de la relación, como que ella atañe, justamente, al tiempo de la celebración del contrato prometido, uno de los elementos que deben estar presentes para que la promesa valga

como tal.

De lo acabado de exponer se sigue, recta vía, que, **aun cuando se admitiera que con apoyo en la confesión ficta es inferible la existencia del pacto verbal cuyo objetivo residía en la posposición de la fecha en la cual debía correrse la escritura pública contentiva del contrato prometido, no por tal circunstancia la conducta omisiva de la demandante en la fecha del otorgamiento de la escritura pública, merecería ser exculpada a la luz de la ley y del contrato** (se resaltó - CSJ SC, 18 nov. 1991).

De otra parte, en lo tocante con la pérdida de vigencia de la promesa ante la celebración del contrato prometido, ha sido postura pacífica que ello sólo se consolidará en la medida en que «exista perfecta coincidencia entre ambos negocios jurídicos», en tanto que, de lo contrario, «la disposición primigenia subsistirá». Así, con apoyo en algunos de tantos precedentes sobre la materia (CSJ SC, 28 jul. 1998, rad. 4810; y CSJ SC, 16 dic. 2013, rad. 1997-04959-01), lo ha sostenido esta Sala:

*...el efecto 'extintivo' que conlleva frente a los pactos del precontrato el surgimiento del convenio final, no puede, ni debe, ser absoluto. Por el contrario, para responder el cuestionamiento propuesto resulta imperativo identificar, previamente, **si existe perfecta coincidencia entre ambos negocios jurídicos (es decir, si en el contrato prometido se vertieron, sin reformas, las condiciones señaladas en la promesa)**, o si se presentan divergencias en sus contenidos.*

En la primera hipótesis, resulta innegable la improcedencia (y futilidad) de hacer pervivir una negociación que, como se ha señalado insistentemente..., corresponde a una expresión temporal de voluntad de las partes, orientada -precisamente- a ser sustituida con el otorgamiento del contrato prometido. En el segundo evento, a su turno, será necesario identificar si los puntos divergentes fueron, o no, objeto de una novedosa regulación en el contrato definitivo.

Ciertamente, si en la promesa se prevé que alguno de los elementos del contrato prometido adoptará una determinada forma, y luego en este resulta regulado de manera distinta, es ineludible entender -al menos en línea de principio- que lo manifestado en el negocio jurídico final recoge la contundente, irrefutable y definitiva voluntad de los contratantes, sustituyendo así su querer inicial, expresado en la promesa; lo anterior precisamente por la naturaleza meramente preparatoria y función jurídico-económica del precontrato, que no es otra que allanar el camino para la celebración de un convenio posterior.

*En cambio, **si las partes guardan silencio en el segundo contrato (el definitivo) frente a algún punto sistematizado en el primero (el preliminar), la disposición primigenia subsistirá**, siempre y cuando reúna los requisitos que exige el ordenamiento para la validez y eficacia de la totalidad de las convenciones entre particulares. En síntesis,*

«(...) como las voluntades de los contratantes se pusieron de acuerdo sobre lo que es objeto del contrato preparatorio, este los obliga como cualquier contrato. Sin embargo, las partes solo están obligadas porque se pusieron de acuerdo en cuanto a la preparación de un contrato que normalmente surge después y como consecuencia del contrato preparatorio. **Necesariamente llegará un momento en que el contrato preparatorio se transformará en contrato definitivo, o en que el segundo remplace al primero**, o en que tenga que comprobarse la imposibilidad de concluir el contrato definitivo, la que implica la extinción del precontrato que no llegó a su fin. Lo que sí es cierto es que **el contrato definitivo solo existirá desde la fecha en que reemplazará al contrato preparatorio** (...). [E]l precontrato no tiene por objeto suspender la existencia de un contrato cuyos elementos existen en su totalidad; se trata de un acuerdo que prepara el contrato definitivo, el cual no existe todavía porque faltan uno o varios elementos para que se considere como perfecto, esto es, para que pueda producir sus efectos. En otras palabras, el precontrato retarda la conclusión definitiva del contrato»¹ (se destacó - CSJ SC2221-2020, 13 jul., rad. 2016-00192-01).

3.2. Ya de cara al caso concreto, se tiene que en la promesa de compraventa cuya resolución deprecó el accionante, en lo que aquí interesa, por escrito, el 7 de diciembre de 2017, él -como promitente comprador- y su demandado -como promitente vendedor- acordaron la futura transferencia de tres (3) inmuebles, a saber: un apartamento, un depósito y un garaje; establecieron como su precio total la suma de \$309.500.000; y fijaron «el jueves veintiocho (28) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) a las 11:00 AM», en la Notaría 44 del Círculo de Bogotá, para otorgar «[l]a escritura destinada a cumplir y perfeccionar [e]ste contrato de promesa de compraventa».

De igual manera, al plenario se adosó la escritura pública Nro. 4.710, que en esa última fecha otorgaron ante el mentado fedatario, pero a través de la misma sólo se transfirieron el apartamento y el depósito, mas no el parqueadero.

(...)

3.4. Ahora, basta volver sobre los fragmentos transcritos respecto de la providencia del Tribunal criticado para, tras contrastarlos con las premisas normativas y jurisprudenciales reseñadas con antelación, avistar que incurrió en el defecto probatorio enrostrado, comoquiera que, al margen de las otras alegaciones del accionante y las consideraciones de esa Corporación frente al particular, lo cierto es que al primero le asiste razón en punto al errado alcance que el último dio a las versiones de las partes y a las facturas emitidas por la Notaría el 9 de marzo de 2018, para dar por sentado que ellos convinieron que la transferencia del parqueadero se diera con posterioridad a la fecha pactada en la promesa de compraventa, misma que no perdió vigencia en tanto que el otorgamiento de la escritura pública respecto del

¹ LARROUMET, Christian. *Teoría general del contrato*, Volumen I. Ed. Temis, Bogotá. 1999, p. 224.

apartamento y el depósito no implicó la satisfacción plena del contrato prometido.

En otras palabras, en el caso concreto lo pactado en la promesa de compraventa subsistió a pesar del otorgamiento del referido instrumento público, al no existir «perfecta coincidencia entre ambos negocios jurídicos», porque mientras que en la primera se acordó la futura transferencia de tres (3) inmuebles, en el segundo, al celebrar el contrato prometido, sólo se materializó el traspaso de dos (2); lo que facultó al actor para demandar su resolución, máxime cuando fue tema pacífico la satisfacción de sus obligaciones contractuales, en cuanto al pago del precio total fijado en el convenio preparatorio y la comparecencia a la Notaría en la fecha y hora acordadas.

Así las cosas, lo cierto es que, acorde con lo sostenido jurisprudencialmente, cualquier modificación al contrato de promesa debió satisfacer los presupuestos establecidos en el artículo 1611 del Código Civil, especialmente, el referente a constar por escrito, y como en el caso de marras no se efectuó estipulación de tal tipo respecto al supuesto acuerdo en torno a la variación de la fecha para el traspaso del parqueadero, lo cierto es que el incumplimiento de la parte vendedora no fue desvirtuado, al contrario, quedó claramente evidenciado que tal acto no se produjo en la data pactada para la escrituración, de donde resultó desacertado concluir que el accionante fue quien deshonró el contrato preparatorio.

De esta manera, es claro que, ante la falta de acreditación de modificación o adición válida -por escrito- del contrato de promesa, el análisis del cumplimiento de las obligaciones de las partes debió restringirse a las estipulaciones contenidas en ésta, mismas que, por demás, ambos juzgadores hallaron satisfechas por parte del promitente comprador” (CSJ, sentencia STC15803-2022).

10. En añadido, es preciso tener en cuenta que en la conciliación virtual No. 00029 de 8 de marzo de 2021, cuya finalidad fue “*conciliar lo referente a cumplimiento del contrato de promesa de compraventa*” antes descrito, se llegó a un acuerdo entre el convocante **EDWIN QUEMBA PINEDA** y los convocados **MARÍA URSULA CALDERÓN DE ORJUELA** en su calidad de cónyuge supérstite, **ELKIN MAURICIO ORJUELA BELTRÁN, CARLOS ALDUBAN ORJUELA DÍAZ, JUAN CARLOS ORJUELA CALDERÓN, ANGELA ORJUELA CALDERÓN, JHON CARLOS ORJUELA VARGAS, ANA ISABEL ORJUELA URREA, PAOLA ANDREA ORJUELA URREA, PATRICIA COWIE** y **SENIDES MOSQUERA LOMBANA** como representante de sus menores hijos **ROSA HELENA** y **KARLA TAYS ORJUELA MOSQUERA**. Los citados aceptaron la existencia del negocio señalado y que el causante **CARLOS ALBERTO ORJUELA** “*recibió como abono al precio de la compraventa prometida de manos del señor EDWIN*

QUEMBA PINEDA; *la suma de DOSCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$210.000.000), quedando un saldo pendiente de pagar de SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$70.000.000) a favor del promitente vendedor, hoy causante”.*

Los compromisos fueron, de parte de los convocados, los siguientes: i) prometen en venta el 100% de los derechos gananciales y/o herenciales que les correspondan en la sucesión respecto “a los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria número 050C-0510375 y 050C-0258143; teniendo en cuenta que las áreas de los lotes, fueron objeto de modificación, por haber sido objeto de expropiación administrativa parcialmente los dos inmuebles”; ii) “cumplir el contrato prometido”, esto es “la protocolización de la correspondiente escritura pública de los gananciales y/o derechos herenciales” antes reseñados, para lo cual señalaron la Notaría 7ª de Bogotá y fijan el 30 de julio de 2021 a las 10:00 am para suscribir la escritura pública.

A su vez, el señor **EDWIN QUEMBA PINEDA** se comprometió a pagar a la cónyuge sobreviviente la suma de \$35.000.000 y a varios herederos la suma de \$3.500.000 para cada uno. El señor **JHON CARLOS ORJUELA VARGAS** manifestó no aceptar el acuerdo, por lo que la conciliación se aprobó frente a los restantes interesados (p. 1 a 7 PDF 06. 5 parte).

11. El acta de conciliación reseñada, que presta mérito ejecutivo, permite advertir, por lo menos, frente a quienes asintieron en lo acordado, que con dicho arreglo se colma parcialmente lo pretendido en la diligencia de inventarios y avalúos por parte del señor **EDWIN QUEMBA PINEDA**, pues la cónyuge y varios herederos prometieron en venta el 100% de los derechos gananciales y/o herenciales que les corresponda en la sucesión de la referencia, siendo uno de ellos el de la partida de marras. Téngase en cuenta que la apoderada judicial del señor **QUEMBA PINEDA**, al replicar los recursos interpuestos por el apoderado judicial del señor **JHON CARLOS ORJUELA VARGAS**, dijo que la escritura pública perfeccionadora de lo prometido en el acta de conciliación se correría el 12 de noviembre de 2022. (récord 1:21:33).

12. Por todo lo dicho, se excluye de los inventarios la partida analizada que corresponde a la 13ª de los pasivos. En ese orden, corresponderá al acreedor “hacer vale su derecho en proceso separado” conforme así lo



orienta el inciso 4º del numeral 1º del artículo 501 del C.G. del P., pues el juez liquidatorio no es competente para decidir controversias declarativas.

13. Habiendo prosperado la apelación, no habrá condena en costas, según la regla 1ª del artículo 365 del C.G. del P.

Por lo expuesto, el suscrito Magistrado de la **SALA DE FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.**,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR, en lo que fue objeto de apelación, el auto de 31 de octubre de 2022 proferido por el Juzgado Veintidós de Familia de Bogotá, D.C. En consecuencia, se ordena excluir de los inventarios la partida 13ª del pasivo relacionada como una *“deuda contraída por el causante con el señor EDWIN QUEMBA PINEDA por una obligación de suscribir la escritura pública por la venta del bien inmueble ubicado en la calle 63 B No. 114-19 en Bogotá, identificado con MI. 50C-510375, CHIP. AAA0072BULW”*.

SEGUNDO: SIN CONDENAS en costas.

TERCERO: ORDENAR el regreso de las presentes diligencias al juzgado de origen, una vez en firme ésta providencia.

NOTIFÍQUESE

JOSÉ ANTONIO CRUZ SUÁREZ

Magistrado

Firmado Por:

Jose Antonio Cruz Suarez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 004 De Familia

Tribunal Superior De 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: **487cfd306faf590e21419a029b9138c86943d4ea6d3d3e2cced03fcf7a88f56a**

Documento generado en 28/03/2023 08:46:10 AM

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